



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

 / Н.П. Ивашкова /

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 216/21

земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

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

21.05.2021 г.

Дата составления отчета:

08.06.2021 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору
ООО «ТрастЮнион АйЭм»
Д.У. Рентный ЗПИФ
«Региональная недвижимость»

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 02/21 от 28.05.2021 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 21 мая 2021 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

8 017 000 (Восемь миллионов семнадцать тысяч) рублей¹:

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 | 4 |
| 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 6 |
| 2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки | 6 |
| 2.2. Международные стандарты | 6 |
| 2.3. Федеральные стандарты оценки | 6 |
| 2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков | 6 |
| 2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки | 6 |
| 2.6. Используемая терминология | 6 |
| 2.7. Вид стоимости и результат оценки | 11 |
| 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ | 14 |
| 3.1. Допущения | 14 |
| 3.2. Заявление о соответствии | 15 |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 16 |
| 4.1. Сведения о Заказчике | 16 |
| 4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора | 16 |
| 4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | 17 |
| 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 | 18 |
| 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 19 |
| 6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | 19 |
| 6.2. Цель оценки | 19 |
| 6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 19 |
| 6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 19 |
| 6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки | 19 |
| 6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 19 |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 21 |
| 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 21 |
| 7.2. Идентификация Объекта оценки | 21 |
| 7.3. Описание местоположения объекта оценки | 26 |
| 7.4. Анализ наиболее эффективного использования | 43 |
| 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 | 30 |
| 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 38 |
| 8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области | 40 |
| 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект | 44 |
| 8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 47 |
| 8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки | 49 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 51 |
| 9.1. Последовательность определения стоимости | 52 |
| 9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода | 60 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 68 |
| 10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов | 68 |
| 10.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки | 68 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 71 |
| 1. Правовая информация | 71 |
| 2. Методическая информация | 71 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ | 72 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ | 75 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ | 80 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ | 88 |

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

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

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии)) | Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-48770209 от 29.04.2021 г. |
| Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки | Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права – ООО «Лиман» (ИНН 5044069633) |
| Цели оценки | Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки для осуществления сделок в отношении объекта оценки и определения стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») 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). |
| 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 | 21.05.2021 г. |
| Период проведения работ | В течении 10 рабочих дней |
| 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. 9. Оценка производится с учетом правила землепользования и застройки территории городского округа Солнечногорск Московской Области. Участок отнесен к зоне СХ-3 для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства. Участок отнесен к землям сельскохозяйственного производства согласно Постановлению от 28.04.2021 г. № 639 О внесении изменения в постановление администрации городского округа Солнечногорск от 21 апреля 2021 года № 592 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области» (https://www.solreg.ru/docs/69174/) |

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 устаревания |

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 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

| | |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

| | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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: 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 | Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции. |
| 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 | Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5). |
| 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 № 02/21 от 28.05.2021 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», принят следующий вид стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

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

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

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

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по

сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Согласно постановлению правительства Солнечногорского района №639 от 28.04.2021 г. «О внесении изменения в постановление администрации городского округа Солнечногорск от 21 апреля 2021 года № 592 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области»² изменилось градостроительное зонирование с Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блочными жилыми домами) на СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства). Оценка производится с учетом правила землепользования и застройки территории городского округа Солнечногорск Московской Области. Участок отнесен к зоне СХ-3 для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.
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 представлены в отчете и могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
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

² <https://www.solreg.ru/docs/69174/>

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.

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 | ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» |
| Место нахождения | 123007, РФ, Москва, Хорошевское шоссе, дом № 32А, пом. XIII, ком. 84-87, 93, 96-102 |
| ОГРН | 5077746882384 |
| Дата присвоения ОГРН | 06.06.2007 |
| Дата регистрации юридического лица | 06.06.2007 г. |

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия Имя Отчество | Домарева Ксения Олеговна |
| Дополнительные сведения | Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 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 – Страховое акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 2000SB4003881 страхования ответственности оценщика от 27.09.2020 г., период страхования: с 28.09.2020 г. по 27.09.2021 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет | 7 |
| Местонахождение оценщика | 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 |
| 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик |

| | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</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 | 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87, 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/776/90201/20 от 02 ноября 2020 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| 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 | 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». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/21 от 28.05.2021 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 216/21, дата составления 08.06.2021 г.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино.

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 из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино | Не применялся | 8 017 000 | 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, составляет:

8 017 000 (Восемь миллионов семнадцать тысяч) рублей³:

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,

³ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- 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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-48770209 от 29.04.2021 г.

- Информационное письмо б/н от 19.05.2021 г.

7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино.

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики земельного участка

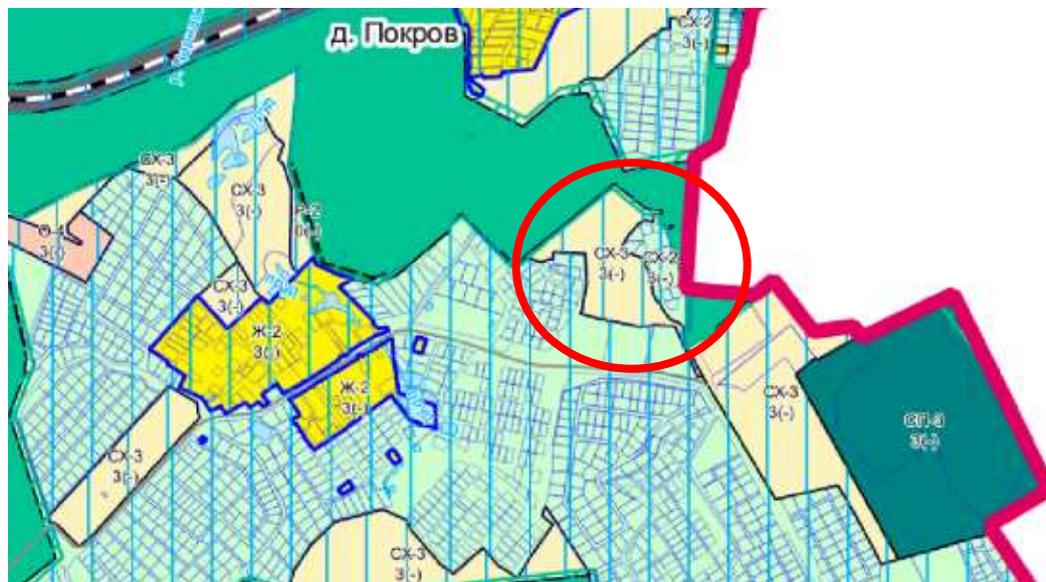
| Характеристика | Показатель |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общие сведения | |
| Адрес объекта | Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино |
| Кадастровый номер | 50:09:0060433:90 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 57 600 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 60 329 664 |
| Имущественные права на Объект оценки | Право собственности Субъект права – ООО «Лиман» (ИНН 5044069633) |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для индивидуального жилищного строительства |
| Текущее использование | В настоящее время Объект оценки не используются |
| Особые отметки | Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства) Площадь наложения: 57157.85 кв.м. Процент наложения: 100% ⁴ . Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0060433:90: <ul style="list-style-type: none"> • Земли Государственного лесного фонда Поваровское. Площадь пересечения: 887 кв.м. Процент пересечения: 1.6% • Земли Государственного лесного фонда Озерцеckoе. Площадь пересечения: 45 кв.м. Процент пересечения: 0.1% • Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ. Площадь пересечения: 57158 кв.м. Процент пересечения: 100% • Приаэродромная территория Подзона шестая Площадь пересечения: 57158 кв.м. Процент пересечения: 100% • Приаэродромная территория Сектор 3.1. Площадь пересечения: 57158 кв.м. Процент пересечения: 100% |
| Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок | Не зарегистрировано |
| Описание | |
| Рельеф участка | Ровный |
| Ближайшее радиальное шоссе от МКАД | Ленинградское шоссе |
| Расстояние от МКАД, км | 33 |
| Форма участка | Многоугольная |
| Подъездные пути | Подъезд осуществляется через соседние земельные участки |
| Инженерные коммуникации | Есть возможность подключения |
| Наличие заболоченности | Нет |
| Наличие водных объектов | Нет |
| Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения) | Нет |

⁴ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0060433:90>

| Характеристика | Показатель |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема) | |
| Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника) |  |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Многолетние насаждения |

Источник: составлено Оценщиком

Согласно постановлению правительства Солнечногорского района №639 от 28.04.2021 г. «О внесении изменения в постановление администрации городского округа Солнечногорск от 21 апреля 2021 года № 592 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области»⁵ изменилось градостроительное зонирование оцениваемого земельного участка с Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блочными жилыми домами) на СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства)



Условные обозначения:

- Р-2 - Природно-рекреационная зона
- Р-2.2 - Озелененная территория
- СП-1 - Зона мест погребения
- СП-2 - Зона объектов обращения с отходами
- СП-3 - Зона иного специального назначения
- СП-3.1 - Специализированная зона иного назначения
- СП-4 - Зона обеспечения научной деятельности
- СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 - Зона, предназначенная для ведения садоводства
- СХ-3 - Зона сельскохозяйственного производства
- МФ - Многофункциональная зона

⁵ <https://www.solreg.ru/docs/69174/>

Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Кадастровый номер: 50:09:0060433:90 | Пл |
| Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино | |
| Площадь земельного участка: 57158 м ² | |
| Разрешённое использование (по документу): для сельскохозяйственного производства | |
| Разрешённое использование (фактическое): Для иных видов сельскохозяйственного использования: | |

<https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0060433:90>

Справочно:

Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства)⁶

Зона сельскохозяйственного производства СХ-3 установлена для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

Таблица 7.2-2 Основные виды разрешенного использования

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|-------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| | | | min | max | | |
| 1 | Растениеводство | 1.1 | 20 000 | Не подлежат установлению | 0% | Не подлежат установлению |
| 2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 3 | Овощеводство | 1.3 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 5 | Садоводство | 1.5 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 6 | Выращивание льна и конопли | 1.6 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 7 | Животноводство | 1.7 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 8 | Скотоводство | 1.8 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 9 | Звероводство | 1.9 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 10 | Птицеводство | 1.10 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 11 | Свиноводство | 1.11 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 12 | Пчеловодство | 1.12 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 13 | Рыбоводство | 1.13 | 20 000 | Не подлежат | 30% | 3 |

⁶ <https://www.solreg.ru/upload/iblock/4a7/4a75df364b90db50e94e2ca499d68bd1.pdf>

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| | | | min | max | | |
| | | | | установлению | | |
| 14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | 500 | Не подлежат установлению | 0% | Не подлежат установлению |
| 17 | Питомники | 1.17 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | 20 000 | Не подлежат установлению | 30% | 3 |
| 19 | Сенокошение | 1.19 | 20 000 | Не подлежат установлению | 0% | Не подлежат установлению |
| 20 | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 | 20 000 | Не подлежат установлению | 0% | Не подлежат установлению |
| 21 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 30 | 10 000 | 75% | 3 |
| 22 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Не подлежат установлению | | | |
| 23 | Водные объекты | 11.0 | Не подлежат установлению | | | |
| 24 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |
| 25 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Не распространяется | | | |
| 26 | Благоустройство территории | 12.01.2 | Не распространяется | | | |
| 27 | Земельные участки общего назначения | 13.0 | Не распространяется | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Предоставление коммунальных услуг – 3.1.1
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Таблица 7.2-3 Условно разрешенные виды использования

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|---------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| | | | min | max | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 30 | 100 000 | 75% | 3 |
| 2 | Служебные гаражи | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 3 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | 1 000 | 20 000 | 45% | 3 |
| 4 | Охота и рыбалка | 5.3 | 1 000 | 20 000 | 45% | 3 |
| 5 | Связь | 6.8 | Не подлежат установлению | | | |
| 6 | Железнодорожный транспорт | 7.1 | Не распространяется | | | |
| 7 | Автомобильный транспорт | 7.2 | Не распространяется | | | |
| 8 | Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 | Не распространяется | | | |
| 9 | Водный транспорт | 7.3 | Не распространяется | | | |
| 10 | Воздушный транспорт | 7.4 | Не распространяется | | | |

Применительно к земельным участкам, включенным в перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается (распоряжение Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области от 10.10.2019 № 20РВ-349 «Об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается»), в соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительный регламент не

устанавливается.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Земли лесного фонда⁷

Лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Земли лесного фонда — совокупность лесных и нелесных земель, входящих в состав лесного фонда.

Статья 101 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ определяет, что к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Статья 23 "Лесного кодекса Российской Федерации" говорит, что земли лесного фонда состоят из лесничеств и лесопарков.

Лесничества и лесопарки также располагаются на землях:

- обороны и безопасности, на которых расположены леса;
- населенных пунктов, на которых расположены городские леса;
- особо охраняемых природных территорий, на которых расположены леса.

В отношении лесничеств, лесопарков осуществляются установление расчетной лесосеки, проведение лесоустройства, разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, ведение государственного лесного реестра.

Количество лесничеств, лесопарков, их границы устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Приаэродромная территория аэродрома⁸

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

а) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

б) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

в) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

г) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой

⁷ <https://rkc56.ru/terms/?id=55>

⁸ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_284306/497219adb7418193100501879d0e8a2b08523490/

подзоны;

д) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

е) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

ж) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

3. Выделение следующих подзон осуществляется:

а) первая и вторая подзоны - по внешним границам земельных участков, предоставленных для размещения и эксплуатации зданий, сооружений и оборудования, подлежащих размещению в указанных подзонах, отграничивающим такие земельные участки от земельных участков, предназначенных для иных целей;

б) третья подзона - в границах полос воздушных подходов, установленных в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";

в) четвертая подзона - по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации, инструкции по производству полетов в районе аэродрома государственной (экспериментальной) авиации;

г) пятая подзона - по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах;

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

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

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

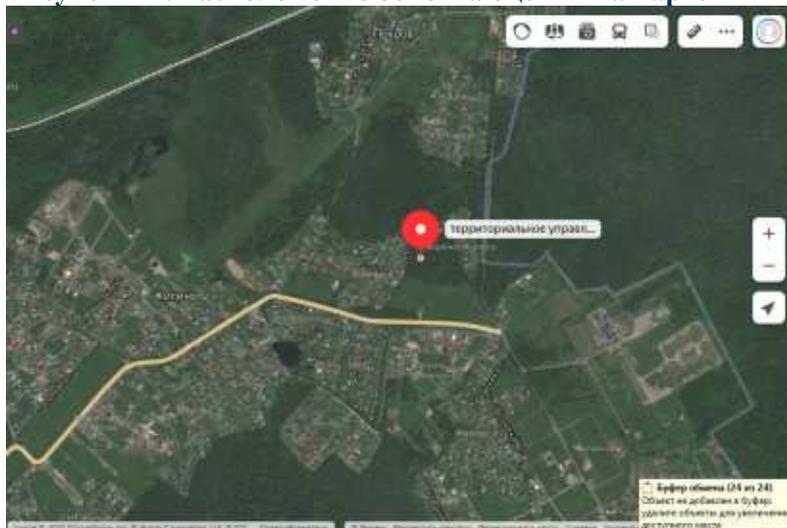
в части концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и шумового воздействия - типы используемых воздушных судов, траектории взлета, посадки и маневрирования воздушных судов в районе аэродрома, расписание движения воздушных судов (в дневное и ночное время), рельеф местности и климатологическое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

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок расположен на территории Московской области, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино.

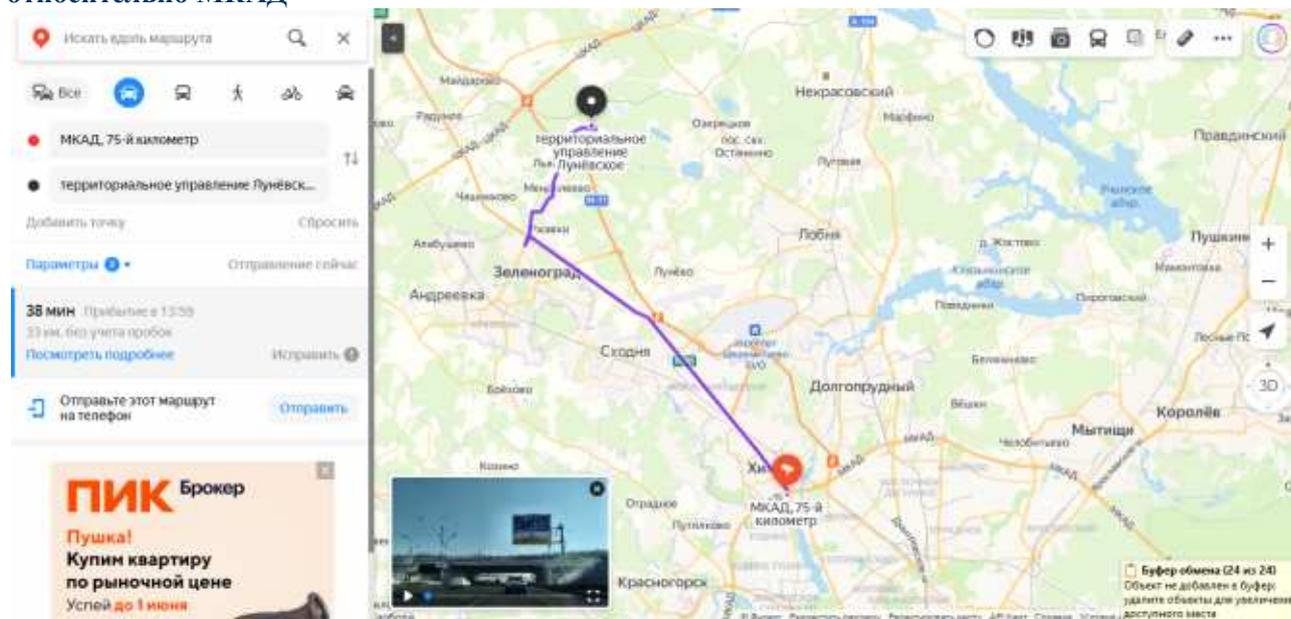
Далее приведено краткое описание района.

Рисунок 7-1. Расположение объекта оценки на карте



Источник: Яндекс Карты⁹

Рисунок 7-3. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040218:7 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты¹⁰ ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

Солнечногорский район¹¹

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 продукция, в том числе: металлоконструкции,

⁹ <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A2e097df5536f229dd7353a739001ec1826e7c1fede7de367e63177551a1a7d4d&source=constructorLink>
¹⁰ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

¹¹ http://solreg.ru/socio_economic/

металлические сетки, трубы, изделия из пластика, продукты питания, косметику, строительные материалы, мебель и другую продукцию, оказывают транспортные и логистические услуги. Предприятия АПК специализируются на переработке мяса.

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

Наука.

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

Предпринимательство.

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

Экология Московской области



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

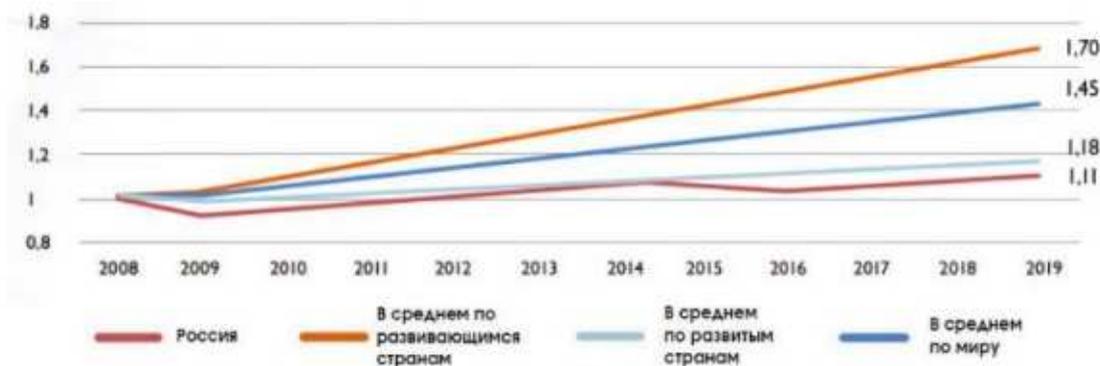
Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться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

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

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

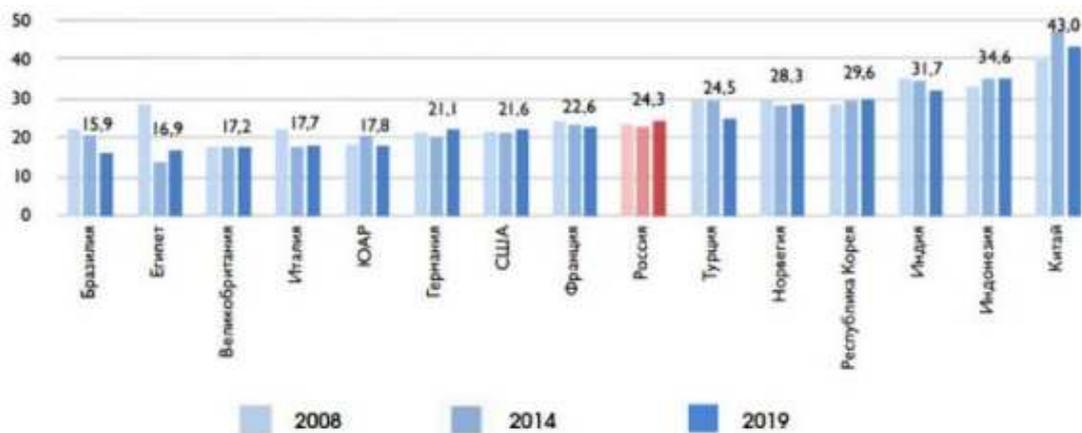
Социально-экономическая обстановка

В отличие от кризиса 2008–2009 годов, к нынешнему кризису, российская экономика подошла после фактической десятилетней стагнации: с 2008 года ВВП России вырос на 11 %, в то время, как в среднем по миру накопленным итогом рост составил 45 %, а по развивающимся странам 70 %.



Динамика ВВП в постоянных ценах в 2008–2019 годов, 2008 год = 1

В период с 2008 по 2014 год доля инвестиций в основной капитал от ВВП в России снизилась на 0,6 п.п., и несмотря на то, что к 2019 году этот показатель увеличился до 24,3 %, Россия по-прежнему уступает многим развивающимся странам.



Инвестиции в основной капитал (% от ВВП)

Россия столкнулась с двойным ударом по экономике, помимо последствий пандемии коронавируса и ограничительных мер негативное влияние оказывает резкое падение цен на нефть и другие ресурсы. В результате негативных последствий от распространения коронавирусной инфекции COVID-19 на экономику, падения цен на нефть, а также от отсутствия активной и масштабной стимулирующей политики ожидается, что темпы сокращения ВВП России (–5,5%) окажутся больше, чем среднемировой показатель (–3%).

Результаты экономического развития за последние 10 лет привели к тому, что перед началом кризиса 2020 года темпы роста ВВП, инвестиции в основной капитал и реальные располагаемые доходы населения находились на низком уровне.

Пандемия COVID-19 в России затронула порядка 4,17 млн компаний¹² и ИП от общего числа 6,05 млн, то есть до 67 % малых, средних и крупных предприятий и ИП. МСП, которые столкнулись с

¹² Подсчитано по данным реестра МСП, ЕГРЮЛ количество субъектов по 161 пострадавшему ОКВЭД в качестве основного. 161 пострадавший ОКВЭД определен как обобщение уже признанных пострадавшими Правительством РФ ОКВЭД и данных уполномоченных в регионах и поступивших обращений. Перечень этих ОКВЭД приводится в приложении.

падением выручки более чем на 30 %, работают в 65 классах ОКВЭД¹³ из 88 существующих.

По данным мониторинга «Мнение малого и среднего бизнеса о мерах государственной поддержки в период эпидемии коронавируса»¹⁴:

- 53,3 % компаний характеризуют свое положение как «кризис» и «катастрофа»;
- 62,2 % оценивают шанс выживания ниже 50 %;
- на текущий момент деятельность приостановлена у 35,7 % компаний, на пике карантина не работало 56,1 % компаний;
- 55,6 % компаний отметили, что спрос сократился на 50 % и более;
- ключевые трудности — невозможность платить заработную плату (52,4 %), аренду и налог на имущество (42,8 %);
- большинство компаний не сократили сотрудников, но снизили ФОТ (60,88 %) и отправили сотрудников в отпуск за свой счет (57,6 %).

По итогам II квартала российская экономика упала на 9,6%. Всему виной ограничение производственной деятельности — если первые три месяца года страна еще старалась набирать обороты, и рост экономики прогнозировался на уровне в 1-2 %, то начиная с весны финансового спада уже было невозможно избежать: в апреле экономика рухнула на 12 %, в мае — почти на 11 %, а в июне — на 6,4%. Главная причина обрушения на поверхности: экономическая деятельность, по сути, была остановлена пандемией и режимом самоизоляции. По оценкам Минэкономразвития, в III квартале российское ВВП недосчитается 6,3%, а в IV квартале упадет еще на 5,2%.

При столкновении с предыдущими кризисными ситуациями российская экономика обладала определенным потенциалом, рассчитывая на который можно было восстановиться в самые оперативные периоды времени. В настоящее время главной составляющей служит сокращение спроса со стороны потребительского сектора, в среднем на 30 %.

За время самоизоляции сфера развлечений потеряла 70-80 %. Ресторанный бизнес понес убытки от 60 % до 100 %, строительный сектор, в зависимости от региона и типа стройки, потерял от 20 % до 60 %. Бизнес перевозок зафиксировал снижение до 30 %. Экономика России в целом просела на 20-25 % к аналогичному периоду прошлого года.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹⁵

Выводы и перспективы российской экономики

Россия — богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой — мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов

¹³ Агрегированы данные Постановлений Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 434, от 16.05.2020 № 696, уполномоченных по защите прав предпринимателей в субъектах РФ, обращений к Уполномоченному при Президенте РФ

¹⁴ Мониторинг проводится Институтом Уполномоченного с начала апреля 2020 года на регулярной основе. Данный мониторинг проведен 19 мая 2020 года

¹⁵

<https://statrict.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202021%20%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C.pdf>

населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция - 9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая общие показатели, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних факторов.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий внешний долг и значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, вполне возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Картина инфляции за апрель 2021 года¹⁶

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук).

Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так,

¹⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>

рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

Сдерживающее влияние на рост внутренних цен на сахар и подсолнечное масло оказывают реализованные Правительством Российской Федерации меры, направленные на сглаживание негативного влияния внешнеэкономической конъюнктуры. С учетом складывающейся ситуации на мировых рынках принят ряд дополнительных решений: действия соглашений по сахару продлено до 1 июня, по подсолнечному маслу – до 1 октября. Вводятся субсидии производителям данных товаров. Определены параметры демпферного механизма по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника, который в будущем позволит оперативно и в автоматическом режиме реагировать на колебания мировых цен.

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале).

В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи.

Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в месячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции

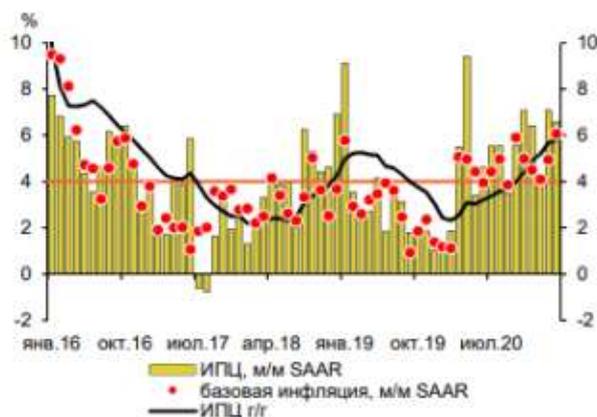


Рис. 2. Динамика потребительской инфляции в годовом выражении

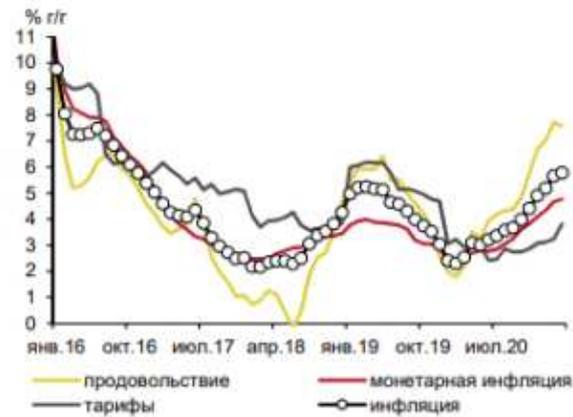


Таблица 1. Индикаторы инфляции

| | мар.21 | фев.21 | январ.21 | дек.20 | ноя.20 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----------|--------|--------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,8 | 5,7 | 5,2 | 4,9 | 4,4 | 3,0 | 4,3 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,7 | 0,8 | 0,7 | 0,8 | 0,7 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,6 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,6 | 7,7 | 7,0 | 6,7 | 5,8 | 2,6 | 4,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,8 | 1,2 | 1,0 | 1,5 | 1,3 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,8 | 0,3 | 0,8 | 0,9 | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,9 | 5,7 | 5,1 | 4,8 | 4,5 | 3,0 | 4,1 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,7 | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 0,6 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,7 | 0,5 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,2 | 2,9 | 2,8 | 2,7 | 2,5 | 3,8 | 3,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,1 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - |
| Базовая инфляция (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,4 | 5,0 | 4,6 | 4,2 | 3,9 | 3,1 | 3,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,8 | 0,6 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,7 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | - | - |
| Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,8 | 4,7 | 4,3 | 4,1 | 3,8 | 2,9 | 3,4 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,5 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,5 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,4 | - | - |

Буд
Объект
удалит

Картина деловой активности. Апрель 2021 года

Экономическая активность

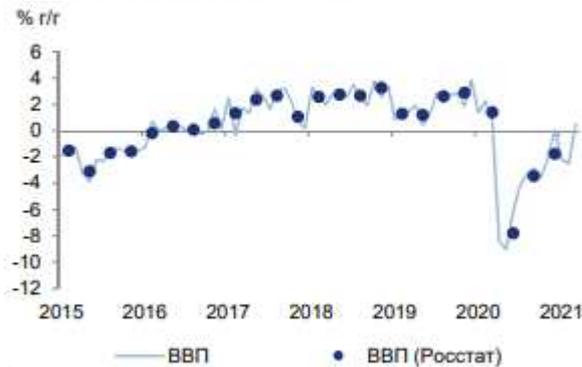
По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

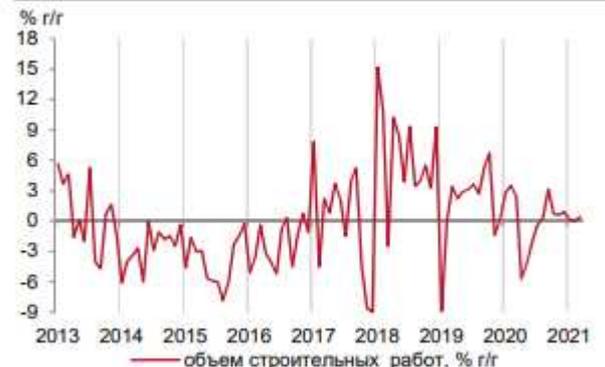
В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

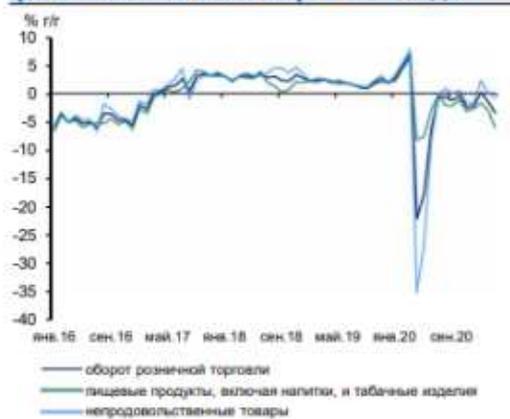
Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

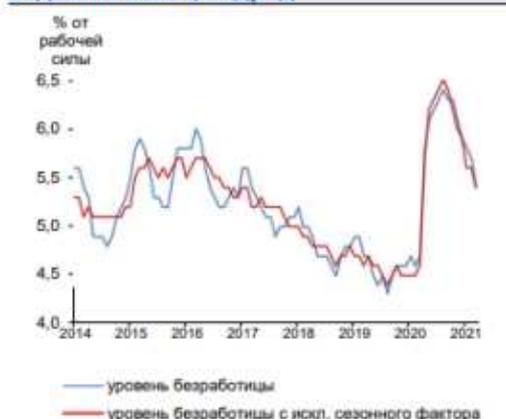
В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в

марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года | кв21 | мар. 21 | фев. 21 | январ. 21 | 2020 | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|-----------------------------------------------------------|-------|---------|---------|-----------|-------|--------|---------|--------|-------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | |
| ВВП | -1,3* | 0,5* | -2,5* | -2,2* | -3,0 | -1,8 | -3,5 | -7,8 | 1,4 | 2,0 |
| Сельское хозяйство | 0,4 | 0,1 | 0,6 | 0,7 | 1,5 | -3,0 | 3,3 | 3,1 | 3,0 | 4,3 |
| Строительство | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,8 | 1,1 | -3,9 | 2,8 | 2,1 |
| Розничная торговля | -1,6 | -3,4 | -1,5 | 0,2 | -3,2 | -1,7 | -0,8 | -15,1 | 4,9 | 1,9 |
| Платные услуги населению | -4,3 | 1,4 | -6,5 | -8,7 | -17,1 | -12,7 | -17,3 | -36,1 | -1,9 | 0,5 |
| Грузооборот транспорта | 0,4 | 3,9 | -0,5 | -2,1 | -4,9 | -2,2 | -5,3 | -8,2 | -3,9 | 0,7 |
| Промышленное производство | -1,3 | 1,1 | -3,2 | -1,9 | -2,6 | -1,7 | -4,8 | -6,7 | 2,6 | 3,4 |
| Добыча полезных ископаемых | -7,3 | -6,6 | -9,0 | -7,4 | -6,9 | -8,1 | -11,5 | -8,0 | 1,0 | 3,4 |
| добыча угля | 9,5 | 11,3 | 10,5 | 6,5 | -6,3 | -5,4 | -5,2 | -7,0 | -7,4 | 2,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -9,4 | -8,1 | -11,8 | -8,5 | -8,1 | -10,1 | -12,7 | -10,3 | 0,7 | 2,2 |
| добыча металлических руд | -0,6 | 1,5 | -1,6 | -1,9 | 2,1 | 2,7 | 1,5 | 2,0 | 2,2 | 2,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 2,5 | 2,3 | 14,3 | -10,0 | -15,3 | -0,1 | -21,2 | -31,4 | -6,5 | 3,6 |
| Обрабатывающие производства | 0,9 | 4,2 | -1,7 | -0,2 | 0,6 | 2,3 | -0,1 | -5,2 | 5,6 | 3,6 |
| пищевая промышленность | 0,6 | 2,5 | -0,2 | 0,2 | 3,2 | 0,4 | 2,7 | 2,7 | 7,8 | 3,7 |
| легкая промышленность | 8,8 | 12,2 | 8,2 | 5,4 | 1,1 | 5,3 | 3,6 | -7,1 | 3,3 | 2,1 |
| деревообработка | 3,3 | 5,8 | 2,9 | 1,2 | 0,5 | 3,1 | 1,1 | -5,0 | 2,9 | 4,6 |
| производство кокса и нефтепродуктов | -7,0 | -3,7 | -9,4 | -8,1 | -3,0 | -7,5 | -6,2 | -3,7 | 5,8 | 1,6 |
| химический комплекс | 12,2 | 8,4 | 9,0 | 21,5 | 8,8 | 13,6 | 8,6 | 4,5 | 8,3 | 6,0 |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | 0,2 | 3,3 | -3,7 | 0,5 | -2,1 | 2,8 | -4,4 | -9,4 | 4,4 | 9,0 |
| металлургия | -4,1 | -3,5 | -5,1 | -3,4 | -1,3 | -0,4 | -1,5 | -5,0 | 4,0 | 4,7 |
| машиностроение | 13,9 | 28,9 | 2,9 | 7,2 | -0,5 | 9,1 | 1,4 | -18,3 | 3,5 | 3,9 |
| прочие производства | 9,5 | 18,1 | 9,0 | -1,0 | 2,9 | 8,1 | 4,3 | -12,3 | 8,4 | -3,5 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 9,6 | 11,0 | 9,0 | 8,7 | -2,4 | -0,3 | -2,5 | -3,3 | -4,0 | -0,8 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 11,9 | 9,7 | 10,8 | 15,4 | -3,8 | 4,7 | -5,9 | -11,9 | -1,8 | 2,9 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | кв21 | мар. 21 | фев. 21 | январ. 21 | 2020 | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|-------------------------------------------------|------|---------|---------|-----------|------|--------|---------|--------|-------|------|
| Рынок труда | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 2,0 | 0,1 | 2,5 | 2,2 | 1,8 | -0,1 | 6,2 | 4,8 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | 1,0 | -4,7 | - | 2,8 | 3,9 | -4,1 | 1,4 | - |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 7,8 | 5,3 | 6,0 | 6,7 | 5,4 | 3,0 | 8,8 | 9,5 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | 1,3 | -3,8 | - | 4,1 | 4,9 | -2,5 | 1,9 | - |
| Численность рабочей силы | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,4 | 0,2 | 0,7 | 0,3 | -0,6 | -0,9 | -0,6 | -0,6 | -0,3 | -1,0 |
| млн. чел. | 75,0 | 75,0 | 75,0 | 75,0 | 74,9 | 75,2 | 75,2 | 74,6 | 74,8 | 75,4 |
| млн. чел. (SA) | 75,5 | 75,4 | 75,5 | 75,5 | - | 74,7 | 74,9 | 74,9 | 75,2 | - |
| Численность занятых | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,6 | -0,6 | -0,5 | -0,9 | -1,9 | -2,5 | -2,6 | -2,1 | -0,2 | -0,8 |
| млн. чел. | 70,8 | 71,0 | 70,8 | 70,7 | 70,6 | 70,6 | 70,4 | 70,1 | 71,3 | 71,9 |
| млн. чел. (SA) | 71,3 | 71,3 | 71,3 | 71,3 | - | 70,2 | 70,1 | 70,4 | 71,8 | - |
| Численность безработных | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 21,4 | 16,4 | 23,9 | 24,0 | 24,7 | 34,1 | 43,3 | 30,3 | -4,1 | -5,3 |
| млн. чел. | 4,2 | 4,0 | 4,2 | 4,3 | 4,3 | 4,6 | 4,8 | 4,5 | 3,5 | 3,5 |
| млн. чел. (SA) | 4,2 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | - | 4,5 | 4,8 | 4,6 | 3,4 | - |
| Уровень занятости | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 58,8 | 58,8 | 58,8 | 58,7 | - | 58,3 | 58,1 | 58,2 | 59,2 | - |
| Уровень безработицы | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 5,6 | 5,4 | 5,7 | 5,8 | 5,8 | 6,1 | 6,3 | 6,0 | 4,6 | 4,6 |
| SA | 5,6 | 5,4 | 5,6 | 5,6 | - | 6,0 | 6,4 | 6,1 | 4,6 | - |

*Оценка Минэкономразвития России.
Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Май 2021 года¹⁷

Промышленное производство в апреле 2021 г. выросло на 7,2% г/г (после 2,3% в марте 2021 года¹). Основное влияние на годовые показатели выпуска оказала низкая база прошлого года, когда были введены жесткие карантинные ограничения экономической активности² в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем после резкого спада произошло

17 <https://www.economy.gov.ru/material/file/0a9e9ffe4792d3ed9c9a12c5503df646/20210526.pdf>

быстрое восстановление промышленного производства – в апреле 2021 г. оно превысило допандемический уровень апреля 2019 г. на 2,2%.

Драйвером роста промышленного производства остаются обрабатывающие отрасли (14,2% к апрелю 2020 г., 5,4% к апрелю 2019 г.). Основной вклад в увеличение выпуска к уровню апреля 2019 г. внесли отрасли машиностроительного комплекса: рост в апреле 2021 г. составил 15,4% (к апрелю 2019 года). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в химическом комплексе уровень апреля 2019 г. превышен на 12,7% (в том числе в фармацевтическом производстве – на 14,0%), в пищевой промышленности – на 7,7% (в том числе в производстве пищевых продуктов – на 8,9%), в деревообработке – на 8,8%. Кроме того, выпуск в нефтепереработке в апреле превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,8%.

В добыче полезных ископаемых сохраняется спад относительно 2019 г. (-2,9% в апреле к апрелю 2019 г.), однако динамика постепенно улучшается. На показатели добывающих отраслей продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка, и профилактические ремонтные работы на инфраструктурных объектах нефтегазовой отрасли. Вместе с тем поддержку выпуску в апреле оказала добыча угля (рост на 2,6% к апрелю 2019 года) и добыча металлических руд (+2,8%).

| Показатели промышленного производства | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|--------|----------|-------|--------|---------|--------|-------|-------|
| в % к соотв. периоду предыдущего года | апр.21 | апр.21 | март.21 | фев.21 | январ.21 | 2020 | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
| Промышленное производство | 7,2 | -0,9 | 2,3 | -3,2 | -1,9 | -2,6 | -1,7 | -4,8 | -6,7 | 2,6 | 3,4 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,6 | -6,9 | -4,6 | -9,0 | -7,4 | -6,9 | -8,1 | -11,5 | -9,0 | 1,0 | 3,4 |
| добыча угля | 8,4 | 9,5* | 11,3* | 10,5 | 6,5 | -6,3 | -5,4 | -5,2 | -7,0 | -7,4 | 2,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -5,7 | -9,4* | -8,1* | -11,8 | -8,5 | -8,1 | -10,1 | -12,7 | -10,3 | 0,7 | 2,2 |
| добыча металлических руд | -0,2 | -0,6* | 1,5* | -1,6 | -1,9 | 2,1 | 2,7 | 1,5 | 2,0 | 2,2 | 2,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 97,2 | 2,5* | 2,3* | 14,3 | -10,0 | -15,3 | -0,1 | -21,2 | -31,4 | -8,5 | 3,6 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 8,4 | -1,7* | 3,1* | -4,2 | -4,5 | -2,1 | -4,2 | -7,2 | -4,6 | 7,1 | 20,2 |
| Обрабатывающие производства | 14,2 | 1,4 | 5,4 | -1,7 | -0,2 | 0,6 | 2,3 | -0,1 | -5,2 | 5,6 | 3,6 |
| пищевая промышленность | 5,4 | 0,8* | 2,5* | -0,2 | 0,2 | 3,2 | 0,4 | 2,7 | 2,7 | 7,8 | 3,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 4,9 | -0,8* | 0,9* | -2,0 | -1,4 | 3,6 | 0,9 | 1,5 | 3,6 | 9,2 | 4,1 |
| напитки | 4,2 | 8,8* | 8,5* | 10,7 | 7,1 | 1,1 | -2,4 | 8,7 | -2,1 | 0,3 | 5,0 |
| табачные изделия | 22,0 | 7,0* | 15,0* | -2,1 | 8,7 | 2,5 | 0,6 | 6,2 | 0,1 | 5,3 | -10,4 |
| легкая промышленность | 45,2 | 8,8* | 12,2* | 8,2 | 5,4 | 1,1 | 5,3 | 3,6 | -7,1 | 3,3 | 2,1 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | 25,3 | 15,4* | 13,2* | 20,1 | 12,9 | 8,9 | 12,6 | 10,0 | 4,3 | 8,2 | 1,8 |
| одежда | 49,4 | 9,2* | 14,8* | 5,9 | 6,2 | 0,5 | 5,2 | 4,2 | -7,2 | 1,1 | 3,5 |
| кожа и изделия из нее | 71,7 | -5,0* | 2,8* | -8,2 | -11,1 | -12,4 | -8,6 | -10,2 | -28,7 | 0,2 | -1,6 |
| деревообрабатывающий комплекс | 16,6 | 3,3* | 5,8* | 2,9 | 1,2 | 0,5 | 3,1 | 1,1 | -5,0 | 2,9 | 4,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | 29,0 | 4,8* | 8,3* | -0,2 | 6,2 | 0,2 | 5,4 | 2,5 | -8,2 | 1,3 | 6,2 |
| бумага и бумажные изделия | 12,3 | 4,2* | 5,5* | 4,3 | 2,8 | 1,9 | 3,3 | 2,5 | -1,8 | 3,5 | 4,6 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -2,7 | -3,6* | 0,3* | 6,8 | -17,9 | -3,4 | -3,6 | -7,2 | -7,0 | 5,2 | 0,1 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 4,7 | -7,0* | -3,7* | -9,4 | -8,1 | -3,0 | -7,5 | -8,2 | -3,7 | 5,8 | 1,6 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | апр.21 | Iкв21 | март.21 | фев.21 | январ.21 | 2020 | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|-----------------------------------------------------------|--------|-------|---------|--------|----------|-------|--------|---------|--------|-------|------|
| химический комплекс | 10,5 | 12,2* | 8,4* | 9,0 | 21,5 | 8,8 | 13,8 | 8,6 | 4,5 | 8,3 | 6,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 7,7 | 6,7* | 5,4* | 5,0 | 9,8 | 7,2 | 10,0 | 7,1 | 3,4 | 8,2 | 3,4 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 0,6 | 40,7* | 18,8* | 31,4 | 87,9 | 23,2 | 34,6 | 21,1 | 23,5 | 12,0 | 27,4 |
| резиновые и пластмассовые изделия | 29,7 | 10,3* | 11,5* | 6,3 | 13,0 | 3,3 | 10,3 | 4,3 | -6,8 | 5,6 | -1,3 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 23,6 | 0,2* | 3,3* | -3,7 | 0,5 | -2,1 | 2,8 | -4,4 | -9,4 | 4,4 | 9,0 |
| металлургический комплекс | 10,8 | -4,1* | -3,5* | -5,1 | -3,4 | -1,3 | -0,4 | -1,5 | -5,0 | 4,0 | 4,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 1,1 | -3,0* | -1,9* | -4,3 | -2,9 | -2,5 | -0,3 | -3,3 | -7,2 | 1,4 | 3,8 |
| готовые металлические изделия | 40,7 | -7,3* | -8,5* | -7,4 | -4,8 | 2,3 | -0,7 | 4,0 | 1,6 | 12,0 | 7,3 |
| машиностроительный комплекс | 59,5 | 13,9* | 28,9* | 2,9 | 7,2 | -0,5 | 9,1 | 1,4 | -16,3 | 3,5 | 3,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 45,0 | 10,3* | 18,1* | -4,3 | 20,2 | 0,5 | 5,7 | 7,9 | -19,6 | 16,0 | 10,6 |
| электрооборудование | 40,3 | 7,4* | 14,5* | 4,7 | 0,8 | -0,4 | 4,8 | -0,2 | -13,4 | 6,9 | 1,3 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 42,7 | 7,2* | 13,6* | 10,6 | -4,6 | 6,4 | 9,9 | 8,5 | -3,2 | 10,9 | 13,5 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | 155,6 | 16,4* | 27,1* | 11,5 | 8,1 | -12,6 | 8,1 | -6,8 | -40,4 | -11,3 | -3,7 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 34,6 | 20,7* | 50,4* | -0,6 | 5,2 | -1,6 | 13,2 | -2,2 | -15,1 | -2,9 | -1,0 |
| прочие производства | 39,6 | 9,5* | 18,1* | 9,0 | -1,0 | 2,9 | 8,1 | 4,3 | -12,3 | 8,4 | -3,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| мебель | 91,6 | 22,6* | 31,1* | 16,2 | 20,4 | 4,3 | 11,7 | 11,5 | -13,9 | 4,0 | 2,1 |
| прочие готовые изделия | 71,6 | 16,3* | 21,1* | 21,2 | 5,0 | 2,4 | 11,5 | 7,5 | -8,9 | -1,4 | -0,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 23,0 | 5,5* | 14,8* | 5,4 | -6,7 | 2,7 | 6,8 | 2,2 | -12,5 | 11,0 | -5,3 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 6,2 | 9,6 | 11,0 | 9,0 | 8,7 | -2,4 | -0,3 | -2,5 | -3,3 | -4,0 | -0,8 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 25,9 | 13,6 | 14,7 | 10,8 | 15,4 | -3,8 | 4,7 | -5,9 | -11,9 | -1,8 | 2,9 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 4 июня.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Структура рынка недвижимости



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

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

Земли сельскохозяйственного назначения;

- Земли поселений;
 - Земли промышленности и иного назначения;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
2. *Целевого назначения земель:*
- Под индивидуальное жилищное строительство;
 - Под коттеджное строительство;
 - Под загородные дома и резиденции;
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под фермерское хозяйство;
 - Под административно-производственные цели;
 - Прочее.
3. *Вида права пользования земельным участком:*
- Собственность;
 - Аренда;
 - Постоянное бессрочное пользование;
 - Владение.
4. *На рынке предложений земельных участков существует разбивка по основным направлениям (условно):*
- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
 - Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
 - Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
 - Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
 - Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
 - Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
 - Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
 - Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.
5. *Расстояния от МКАД:*
- До 10 км;
 - 10-20 км;
 - 20-40 км;
 - 40-60 км;
 - 60-80 км;
 - Свыше 80 км.
6. *Местоположения и окружения:*
- В непосредственной близости от водного объекта;
 - В непосредственной близости лесного массива;
 - В непосредственной близости от промышленного предприятия
 - Другое окружение.
7. *Размера земельного участка:*
- Мелкие участки до 0.5 га;
 - Средние участки 0.5 - 5 га;
 - Большие участки 5 - 20 га;
 - Крупные участки свыше 50 га.
8. *Наличия, подведенных к земельному участку коммуникаций:*
- Газоснабжение;
 - Электроснабжение;
 - Теплоснабжение;

Водоснабжение;
Канализация.

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

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

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

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются: земельный участок из – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, но относится к градостроительной зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства) строительство жилых объектов не предусмотрено. Расположен обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. Участки расположены в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земли в Московской области. Статистика¹⁸

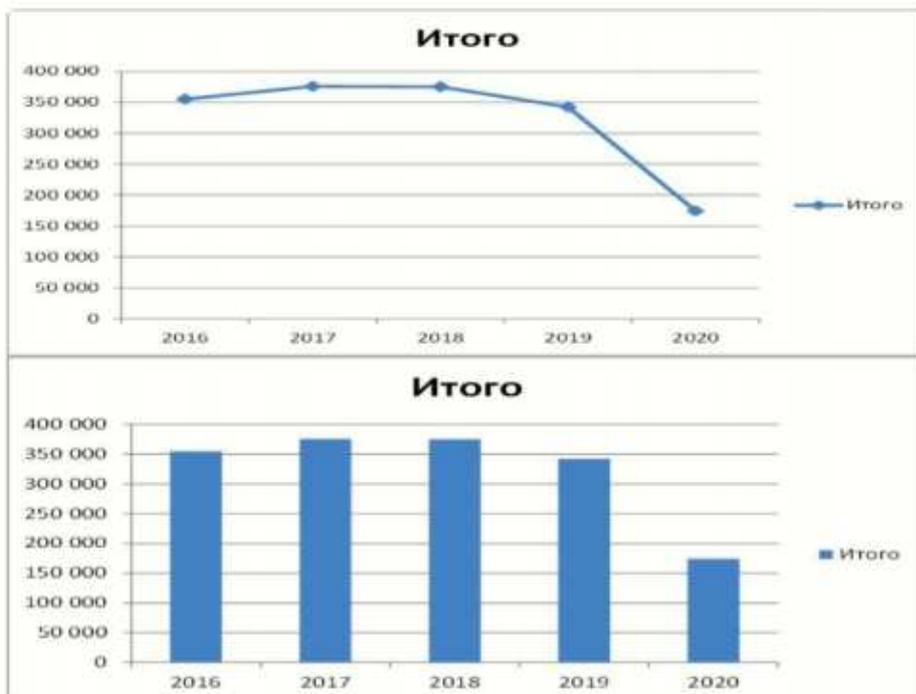
Статистикой продаж по земельным участкам в Московской области. Данные официальные, представлены Росреестром. Статистика общая не разделена на категории и виды разрешенного использования земель. Однако, она позволяет хорошо увидеть тенденции рынка земли в МО.

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

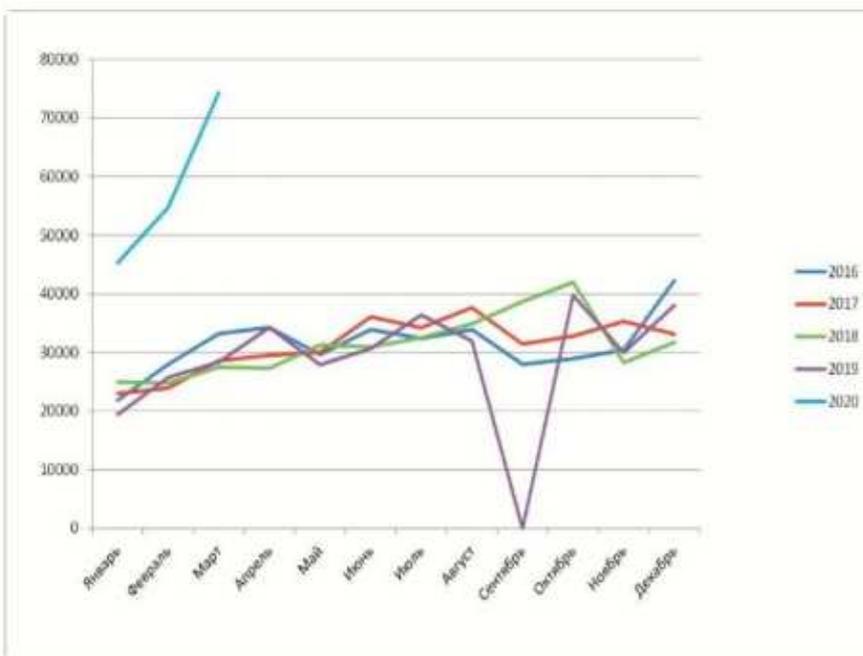
| Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|---------|--------|---------|----------------|
| | Январь | Февраль | Март | Апрель | Май | Июнь | Июль | Август | Сентябрь | Октябрь | Ноябрь | Декабрь | Итого |
| 2016 | 21849 | 28 001 | 33 203 | 34 268 | 29 642 | 33 920 | 32 393 | 33 907 | 27 999 | 28 946 | 30 434 | 42 292 | 355 005 |
| 2017 | 22974 | 23939 | 28618 | 29544 | 30021 | 36 069 | 34252 | 37 668 | 31 448 | 32 803 | 35 302 | 33 133 | 375771 |
| 2018 | 24 980 | 24 811 | 27 516 | 27 344 | 31 257 | 30 974 | 32 517 | 34 913 | 38 686 | 42 002 | 28 287 | 31 755 | 375042 |
| 2019 | 19 422 | 25 750 | 28 354 | 34 277 | 27 905 | 30 668 | 36 405 | 31 961 | 0 | 39 738 | 29 983 | 38 072 | 342585 |
| 2020 | 45 267 | 54 723 | 74 335 | | | | | | | | | | |

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

¹⁸ <https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a>



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



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

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

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

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

Цены

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

Рынок земельных участков Московской области¹⁹

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

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

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

Препятствует сделкам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. **Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению.** Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например, действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Дешевеющий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

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

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

¹⁹ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

Территории для бизнеса

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

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

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

Жилой сектор

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

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

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

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со Стандартами оценки, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно постановлению правительства Солнечногорского район №639 от 28.04.2021 г. «О внесении изменения в постановление администрации городского округа Солнечногорск от 21 апреля 2021 года № 592 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области»²⁰ земельный участок отнесен к зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства), так же на земельном участке расположены многолетние насаждения (лес).

В зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства) не предусматривается жилая застройка. Согласно заданию на оценку, оценка земельного участка производится с учетом отнесения земельного участка к Зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства)²¹.

По информации с портала «Геопортал Подмосковья» (<https://rgis.mosreg.ru/>) разрешенное фактическое использование земельного участка: Для иных видов сельскохозяйственного использования.

| | | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----|
| Кадастровый номер: | 50:09:0060433:90 | Пл |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино | |
| Площадь земельного участка: | 57158 м ² | |
| Разрешенное использование (по документу): | для сельскохозяйственного производства | |
| Разрешенное использование (фактическое): | Для иных видов сельскохозяйственного использования: | |

Наиболее эффективное использование объекта исследования среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – для сельскохозяйственного производства.

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

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

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

²⁰ <https://www.solreg.ru/docs/69174/>

²¹ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0060433:90>

Согласно постановлению правительства Солнечногорского района №639 от 28.04.2021 г. «О внесении изменения в постановление администрации городского округа Солнечногорск от 21 апреля 2021 года № 592 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области» изменилось градостроительное зонирование с Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блочными жилыми домами) на СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства). По Заданию на оценку, оценка земельного участка производится с учетом отнесения земельного участка к Зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства). В связи с этим анализ предложений по продаже земельных участков производился в сегменте участков для сельскохозяйственного производства.

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного расположенные в Московской области

| № | Место нахождения | Удаленность от МКАД, км | Разрешенное использование | Площадь участка, сотка | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | Стоимость предложения, руб. | Источник информации | Контакт |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково | 33 | Для сельскохозяйственного производства | 2 400 | 19 200 000 | 8 000 | https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049 | 8-495-231-68-48 |
| 2 | Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Ростовцево, 2 | 37 | Для сельскохозяйственного производства | 1 000 | 7 500 000 | 7 500 | https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2081177777 | 8-985-499-42-19 |
| 3 | Московская область, г.о. Солнечногорск, с. Новинки | 33 | Для сельскохозяйственного производства | 942,05 | 9 500 000 | 10 084 | https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989 | 8-495-231-68-48 |
| 4 | деревня Никифорово, городской округ Солнечногорск, Московская область | 34 | Для сельскохозяйственного производства | 352 | 5 280 000 | 15 000 | https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/uchastok_pod_selkhozproduktivo_3_5_ga_nikiforovo/ | 8 (495) 772-76-58 |
| 5 | Солнечногорский, Ленинградское, Веревское, | 35 | Для сельскохозяйственного производства | 400 | 4 800 000 | 12 000 | https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s182.html | +7 (495) 023-84-72 |
| 6 | Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Пешки | 41 | Для сельскохозяйственного производства | 660 | 9 900 000 | 15 000 | https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_2080853068 | 8-968-211-23-18 |
| 7 | Московская область, Солнечногорск городской округ, Клочково деревня | 43 | Для сельскохозяйственного производства | 181 | 3 000 000 | 16 575 | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/249554870/ | +7 981 666-30-70+7 981 666-22-05 |
| 8 | обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово | 31 | Для сельскохозяйственного производства | 2 900 | 34 800 000 | 12 000 | http://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/selkhozzemlya_29_ga_bolkashino/ | (495) 772-76-58 |
| 9 | Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня | 50 | Для сельскохозяйственного производства | 145 | 1 900 000 | 13 103 | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/ | +7 985 332-28-27 |

| № | Место нахождения | Удаленность от МКАД, км | Разрешенное использование | Площадь участка, сотка | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | Стоимость предложения, руб. | Источник информации | Контакт |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 10 | Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково, 39 км от МКАД | 39 | Для сельскохозяйственного производства | 701 | 5 604 320 | 8 000 | https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html | +7 (495) 023-84-72 |
| 11 | Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня | 43 | Для сельскохозяйственного производства | 165 | 2 100 000 | 12 727 | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/ | +7 985 130-00-55 |
| 12 | деревня Безверхово, Солнечногорский район, Московская область | 39 | Для сельскохозяйственного производства | 2 590 | 25 900 000 | 13 746 | https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo/ | (495) 772-76-59 |
| 13 | Солнечногорский, Ленинградское, Берсенева, | 32 | Для сельскохозяйственного производства | 158 | 2 369 850 | 15 000 | https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s184.html | +7 (495) 023-84-72 |

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

| | |
|-----------------------------------------------|--------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 7 000 |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 16 575 |
| Среднее значение стоимости 1 сотки, руб. | 12 210 |

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №27», Москва, 2020 год
4. Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Корректировка на торг описана в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №27», Москва, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.6-1 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 | |
| Московская область в мае 2020 г. | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-8 (6) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 6-8 (7) | 10-14 (12) | 10-12 (11) |

Удаление от областного центра

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от удаленности от МКАД имеет следующий вид:

Таблица 8.6-2 Зависимость удельной цены земельного участка

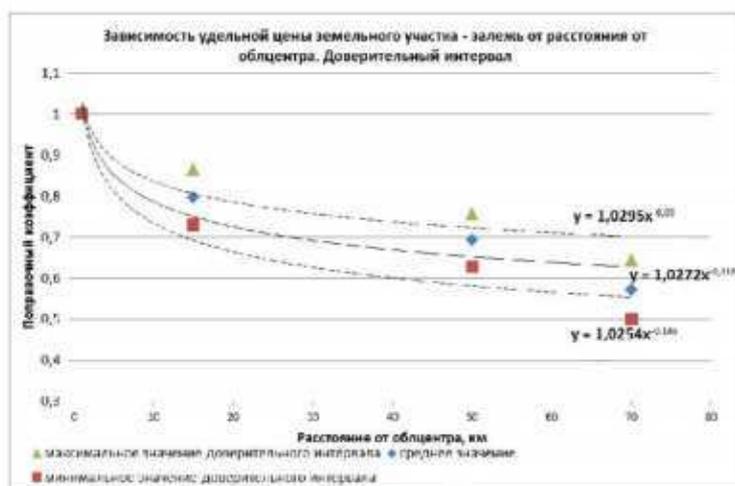


Рис. 8

Корректировки на площадь

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от площади имеет следующий вид:

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

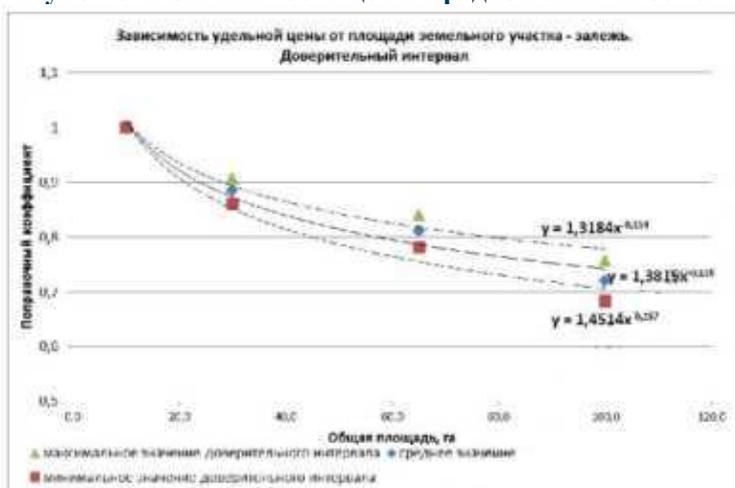


Рис. 19.

Форма земельного участка

Согласно данным «Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт», зависимость цены от формы земельного участка имеет следующий вид:

Таблица 8.6-3 Корректировка на форму земельного участка

Итого расчета: Σ Расчет на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Группа | Характеристики формы и рельефа участка | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | <p>Участки при одном из перечисленных ниже факторов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточная для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с выгнутыми или изрезанной формы, обусловленной перекопанным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,74 | 0,93 | 0,83 |

8.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Согласно заданию на оценку, оценка участка производится исходя из разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Это обосновано тем, что согласно постановлению правительства Солнечногорского район №639 от 28.04.2021 г. «О внесении изменения в постановление администрации городского округа Солнечногорск от 21 апреля 2021 года № 592 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области»²² земельный участок отнесен к зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства), так же на земельном участке расположены многолетние насаждения (лес).

В зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства) не предусматривается жилая застройка. Согласно заданию на оценку, оценка земельного участка производится с учетом отнесения земельного участка к Зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства)²³.

По информации с портала «Геопортал Подмосковья» (<https://rgis.mosreg.ru/>) разрешенное фактическое использование земельного участка: Для иных видов сельскохозяйственного использования.

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.

Причина низкого спроса, на земельные участки завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению.

В текущих реалиях, чтобы реализовать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%. Многие владельцы, не могут продать активы 5–7 и более лет.

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

22 <https://www.solreg.ru/docs/69174/>

23 <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0060433:90>

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения расположенных в Московской области

| | |
|------------------------------------------------------|--------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 7 000 |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 16 575 |
| Среднее значение стоимости 1 сотки, руб. | 12 210 |

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

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.

Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том

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

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

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

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя 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 котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Сравнительный подход

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

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

Методы оценки, совместимые со сравнительным подходом, включают матричное ценообразование.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком²⁴.
- 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 истечения²⁵.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

²⁴ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

²⁵ 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>)

сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

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

При выборе подходов к оценке стоимости рассматриваемых земельных участков и строений Оценщик руководствовался следующим:

- условиями применения каждого подхода оценки;
- наличием и полнотой информации, необходимой для осуществления расчётов по каждому подходу;
- состоянием рынка продаж.

Таблица 9.1-1 Обоснование применения подходов

| № п/п | Наименование подхода | Условия применения | Применимость |
|-------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Затратный подход | Наличие возможности расчета восстановительной или замещающей стоимости. | Согласно п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Согласно п. 20 ФСО-1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Для определения рыночной стоимости земельных участков затратный подход не применим. |
| 2 | Сравнительный подход | Наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается | При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки Оценщик выявил достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, сопоставимых с оцениваемым объектом по |

| № п/п | Наименование подхода | Условия применения | Применимость |
|-------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | использование цен предложения (спроса). | ценообразующим факторам |
| 3 | Доходный подход | Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (сдача в аренду). | Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16, ФСО 1). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход. |

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

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны

размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 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 происходил по следующим критериям:

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

Согласно постановлению правительства Солнечногорского района №639 от 28.04.2021 г. «О внесении изменения в постановление администрации городского округа Солнечногорск от 21 апреля 2021 года № 592 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области»²⁶ оцениваемый земельный участок относится к зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства). По заданию на оценку, оценка земельного участка производится с учетом отнесения земельного участка к Зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства). В связи с этим анализ предложений по продаже земельных участков производился в сегменте участков для сельскохозяйственного производства.

²⁶ <https://www.solreg.ru/docs/69174/>

Было выявлено достаточное количество предложений²⁷ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

| Характеристики | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №1 | Объект аналог №3 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации | | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/249554870/ | https://www.idland.ru/activities/zemli-selskokhozyaystvennog-o-naznacheniya/s184.html | https://www.idland.ru/activities/zemli-selskokhozyaystvennog-o-naznacheniya/s182.html |
| Контакт | | +7 981 666-30-70+7 981 666-22-05 | +7 (495) 023-84-72 | +7 (495) 023-84-72 |
| Местоположение | обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино | Московская область, Солнечногорск городской округ, Ключково деревня | Солнечногорский, Ленинградское, Берсенева, 28 км от МКАД | Солнечногорский, Ленинградское, Веревское, 32 км от МКАД |
| Направление/шоссе | Северо-Западное направление/Ленинградское | Северо-Западное направление/Ленинградское | Северо-Западное направление/Ленинградское | Северо-Западное направление/Ленинградское |
| Удаленность от областного центра (Москва) | 33 | 43 | 32 | 35 |
| Кадастровый номер | 50:09:0060433:90 | 50:09:0050525:3 | 50:09:0020718:194 | 50:09:0060433:18 |
| Категория земли | Земли населённых пунктов | Земля сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | Для индивидуальной жилой застройки | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Градостроительная зона | СХ-3 | СХ-3 | СХ-3 | СХ-3 |
| Форма земельного участка | Многоугольная форма | Прямоугольной формы | Неправильная вытянутая форма | Неправильная вытянутая форма |
| Площадь участка, сотка | 576,00 | 181,0 | 157,99 | 400,0 |
| Наличие многолетних насаждений | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | | 16 575 | 15 000 | 12 000 |
| Цена продажи (предложения) | | 3 000 000 | 2 369 850 | 4 800 000 |

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 №1 | Объект аналог №3 |
|----------------------------|------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Цена продажи (предложения) | руб./с от. | | 16 575 | 15 000 | 12 000 |
| Общая площадь | сот. | 576,00 | 181,00 | 157,99 | 400,00 |

27 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

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №1 | Объект аналог №3 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Качество прав | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | | 16 575 | 15 000 | 12 000 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 16 575 | 15 000 | 12 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 16 575 | 15 000 | 12 000 |
| Условия продажи | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 16 575 | 15 000 | 12 000 |
| Условия рынка | | | | | |
| Время продажи | | 21.05.2021 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 16 575 | 15 000 | 12 000 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -11,00% | -11,00% | -11,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 14 752 | 13 350 | 10 680 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | |
| Место нахождения | | обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино | Московская область, Солнечногорск городской округ, Ключково деревня | Солнечногорский, Ленинградское, Берсеневка, 28 км от МКАД | Солнечногорский, Ленинградское, Веревское, 32 км от МКАД |
| Шоссе | | Ленинградское | Ленинградское | Ленинградское/Пятиницкое | Ленинградское/Пятиницкое |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 14 752 | 13 350 | 10 680 |
| Удаленность от областного центра (Москва) | км | 33 | 43 | 32 | 35 |
| Корректировка | % | | 3,0% | 0,0% | 1,0% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 15 195 | 13 350 | 10 787 |
| Использование или зонирование | | | | | |
| Категория земли | | Земли населённых пунктов (сельскохозяйственного назначения) | Земля сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 15 195 | 13 350 | 10 787 |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №1 | Объект аналог №3 |
|-----------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Вид разрешенного использования | | Для индивидуальной жилой застройки (фактически: Сельскохозяйственное производство) | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 15 195 | 13 350 | 10 787 |
| Градостроительная зона | | СХ-3 | СХ-3 | СХ-3 | СХ-3 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 15 195 | 13 350 | 10 787 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | 576,00 | 181,00 | 157,99 | 400,00 |
| Корректировка | % | | -14,50% | -15,90% | -4,70% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 12 992 | 11 227 | 10 280 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Наличие многолетних насаждений | | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 12 992 | 11 227 | 10 280 |
| Форма земельного участка | | Многоугольная форма | Прямоугольной формы | Неправильная вытянутая форма | Неправильная вытянутая форма |
| Корректировка | % | | 0% | 35% | 35% |
| Скорректированная цена | руб./с от. | | 12 992 | 15 156 | 13 878 |
| Выводы | | | | | |
| Коэффициент вариации для данной выборки | | 7,77% | | | |
| Общая чистая коррекция | % | | 17,50% | 50,90% | 40,70% |
| Весовой коэффициент | | | 0,383 | 0,297 | 0,320 |
| Средневзвешенная рыночная стоимость | руб./с от. | 13 918 | | | |

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Корректировка на торг описана в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №27», Москва, 2020 год. 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 | |
| Московская область, в мае 2020 г. | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-8 (6) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 6-8 (7) | 10-14 (12) | 10-12 (11) |

Корректировка на торг принята в размере среднего значения диапазона для земельных участков и составила -11,0 %.

Удаление от областного центра для участков

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от удаленности от МКАД имеет следующий вид:

Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

Зависимость цены от удаления

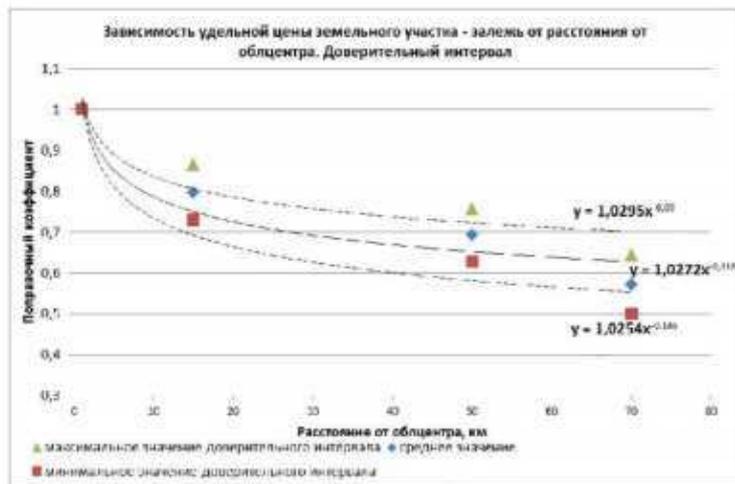


Рис. 8

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

Таблица 9.2-4 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельного участка

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Удаленность от МКАД, км. | 33 | 43 | 32 | 35 |
| Модельная корректировка | 0,685 | 0,664 | 0,687 | 0,680 |
| Корректировка | | 3,0% | 0,0% | 1,0% |

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от площади имеет следующий вид:

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

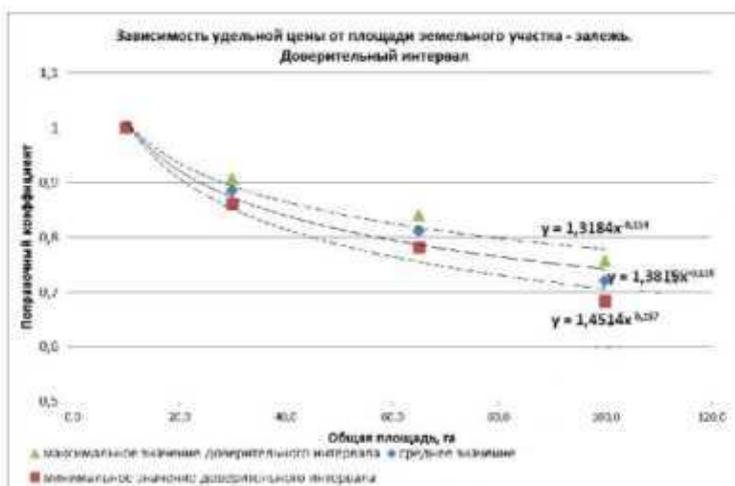


Рис. 19.

Таким образом, корректировка на площадь будет рассчитываться по формуле $(1,3815 * X^{-0,135})$, где X площадь земельного участка.

Таблица 9.2-5 Расчет корректировки на площадь для земельного участка

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь, сот. | 576 | 181 | 158 | 400 |
| Модельная корректировка | 0,586 | 0,685 | 0,697 | 0,615 |
| Корректировка | | -14,5% | -15,9% | -4,7% |

Источник: составлено Оценщиком

Форма земельного участка

Согласно данным «Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт», зависимость цены от формы земельного участка имеет следующий вид:

Таблица 9.2-6 Корректировка на форму земельного участка

Итоги расчета: *Страница* основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Группа | Характеристики формы и рельефа участка | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | <p>Участки при одном из перечисленных ниже факторов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточная для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с изрезанными или изрезанной формы, обусловленной перепадными рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,74 | 0,93 | 0,83 |

Объекты аналоги №2 и №3 имеют вытянутую вытянутую неправильную форму, что может ограничивать их использование. Корректировка на форму принята в размере составила 1,35 или 35,0% (1/0,74).

Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на форму земельного участка

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Форма земельного участка | Многоугольная форма | Прямоугольной формы | Изрезанной формы | Изрезанной формы |
| Корректировка | | 0,0% | 35,0% | 35,0% |

Источник: составлено Оценщиком

Коэффициент вариации²⁸

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:

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

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 составила 7,77% - изменчивость вариационного ряда незначительная.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

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

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 9.2-8 Итоговая стоимость земельного участка

| Объект оценки | Общая площадь, сот. | Удельная стоимость за 1 сот, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость руб. | Рыночная (справедливая) стоимость (округленно) руб. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино | 576 | 13 918 | 8 016 768 | 8 017 000 |

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

| Объект оценки | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино | Не применялся | 8 017 000 | 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 без учета НДС²⁹ составляет:

8 017 000 (Восемь миллионов семнадцать тысяч) рублей.

Оценщик,

 Домарева К.О.

²⁹ 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.³⁰ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10-2 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

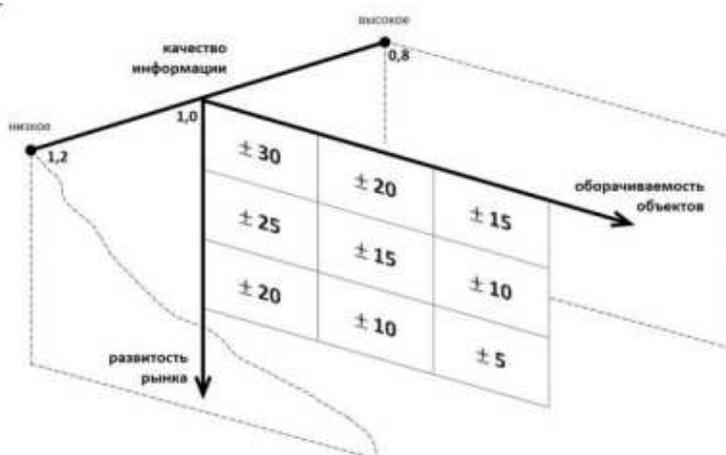
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

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

30 https://srosouvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

1,0.

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

Таблица 10-3 Возможные границы интервала

| Объект оценки | Нижняя граница интервала, руб. | Итоговая стоимость, руб. | Верхняя граница интервала, руб. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино | 5 611 900 | 8 017 000 | 10 422 100 |

Источник: расчет Оценщика

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №27», Москва, 2020 год
5. Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт
6. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объект аналог №1

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/249554870/>

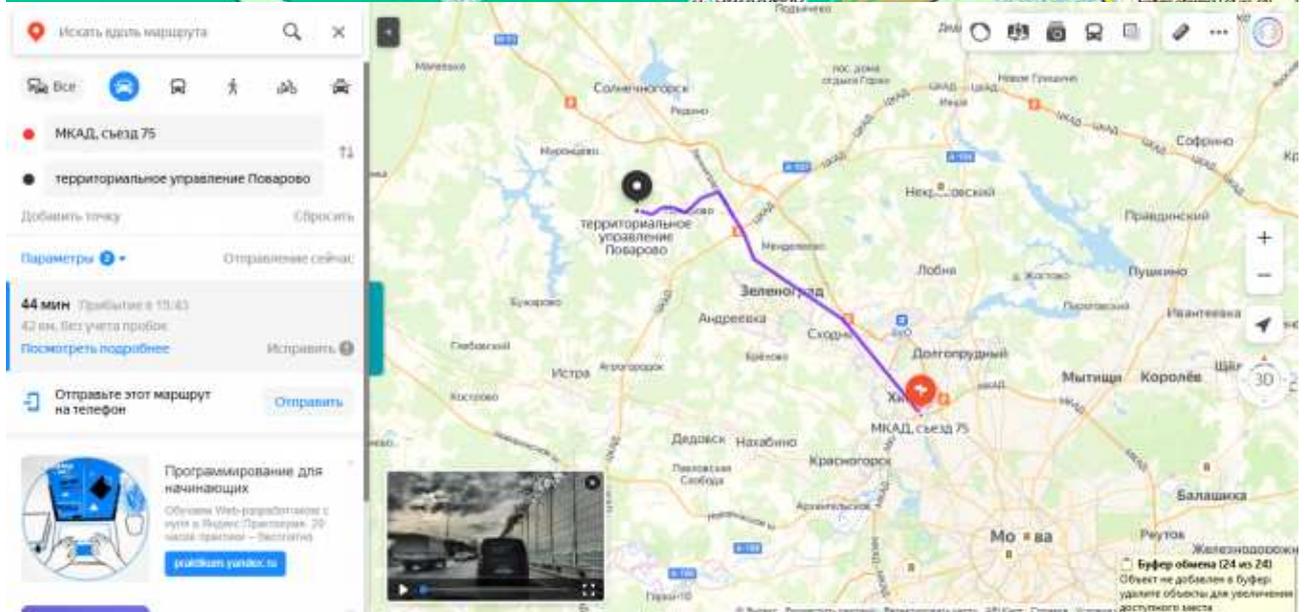
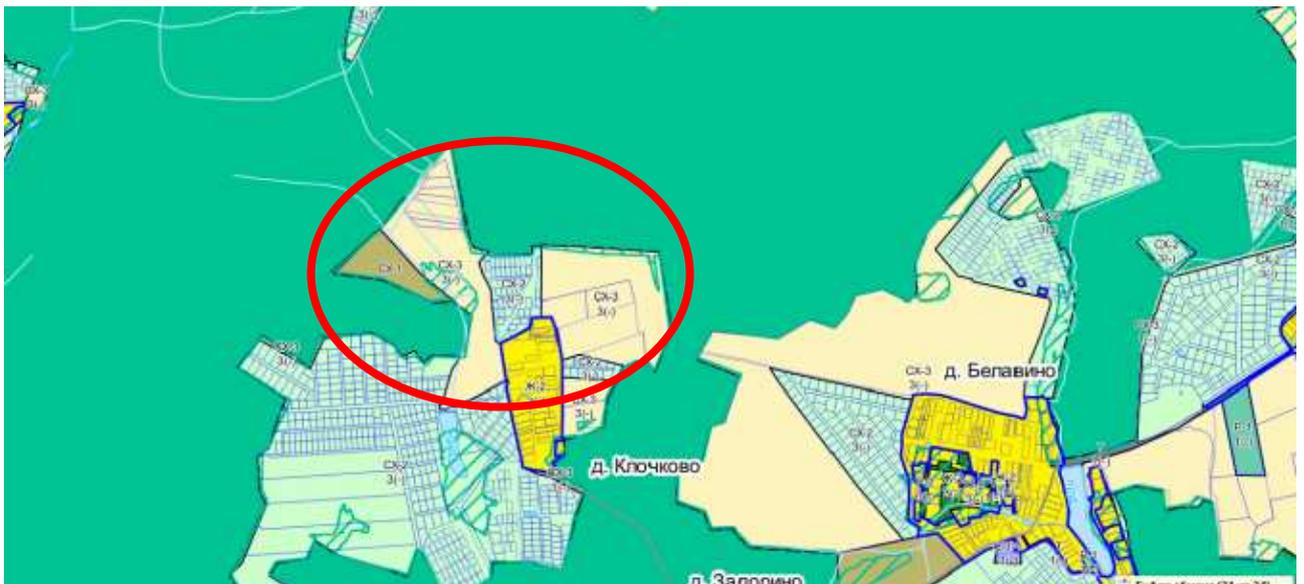
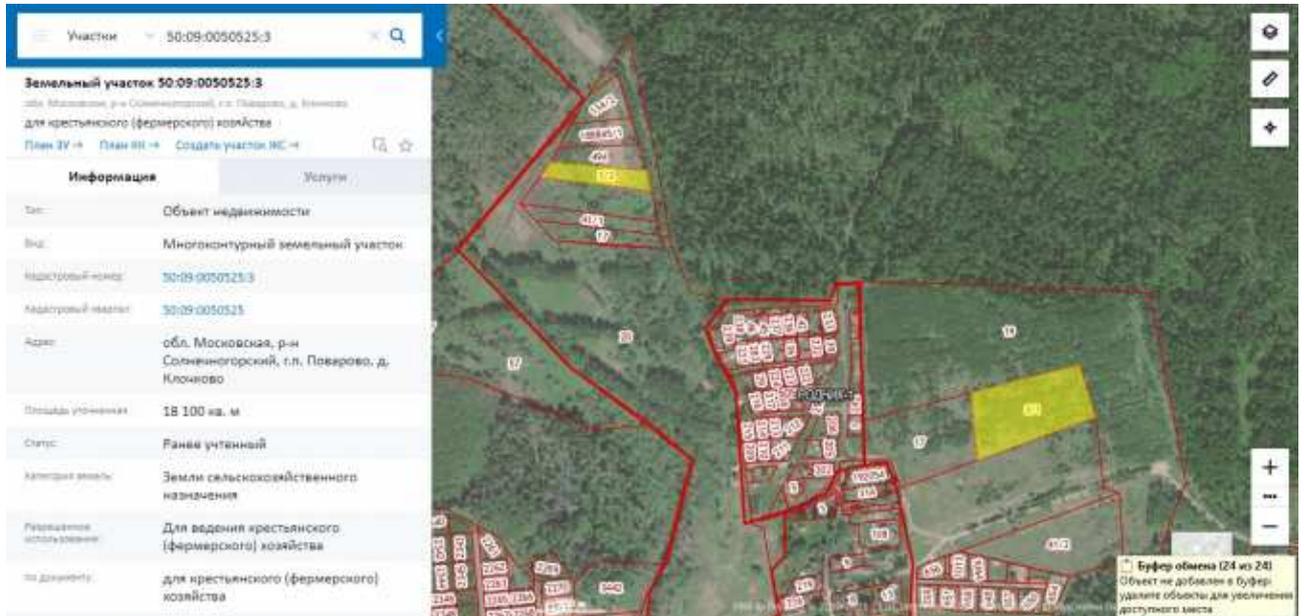
Участок, 181 сот.
 Московская область, Солнечногорский городской округ, Клиновое деревня. Из центра
 в Ленинградское шоссе, 20 км от МКАД, в Петушковское шоссе, 41 км от МКАД

3 000 000 Р (18 171 кв. м)
 +7 981 666-30-70
 +7 981 666-22-05

Статистика просмотров за последние 10 дней
 432 просмотра с даты создания объявления 27.01.2021
 27 просмотра за последние 10 дней

| Дата | Просмотров |
|-------|------------|
| 27.01 | 10 |
| 28.01 | 10 |
| 29.01 | 10 |
| 30.01 | 10 |
| 31.01 | 10 |
| 01.02 | 10 |
| 02.02 | 10 |
| 03.02 | 10 |
| 04.02 | 10 |
| 05.02 | 10 |
| 06.02 | 10 |
| 07.02 | 10 |
| 08.02 | 10 |
| 09.02 | 10 |
| 10.02 | 10 |
| 11.02 | 10 |
| 12.02 | 10 |
| 13.02 | 10 |
| 14.02 | 10 |
| 15.02 | 10 |
| 16.02 | 10 |
| 17.02 | 10 |
| 18.02 | 10 |
| 19.02 | 10 |
| 20.02 | 10 |
| 21.02 | 10 |
| 22.02 | 10 |
| 23.02 | 10 |
| 24.02 | 10 |
| 25.02 | 10 |
| 26.02 | 10 |
| 27.02 | 10 |
| 28.02 | 10 |
| 29.02 | 10 |
| 30.02 | 10 |
| 01.03 | 10 |
| 02.03 | 10 |
| 03.03 | 10 |
| 04.03 | 10 |
| 05.03 | 10 |
| 06.03 | 10 |
| 07.03 | 10 |
| 08.03 | 10 |
| 09.03 | 10 |
| 10.03 | 10 |
| 11.03 | 10 |
| 12.03 | 10 |
| 13.03 | 10 |
| 14.03 | 10 |
| 15.03 | 10 |
| 16.03 | 10 |
| 17.03 | 10 |
| 18.03 | 10 |
| 19.03 | 10 |
| 20.03 | 10 |
| 21.03 | 10 |
| 22.03 | 10 |
| 23.03 | 10 |
| 24.03 | 10 |
| 25.03 | 10 |
| 26.03 | 10 |
| 27.03 | 10 |
| 28.03 | 10 |
| 29.03 | 10 |
| 30.03 | 10 |
| 31.03 | 10 |
| 01.04 | 10 |
| 02.04 | 10 |
| 03.04 | 10 |
| 04.04 | 10 |
| 05.04 | 10 |
| 06.04 | 10 |
| 07.04 | 10 |
| 08.04 | 10 |
| 09.04 | 10 |
| 10.04 | 10 |
| 11.04 | 10 |
| 12.04 | 10 |
| 13.04 | 10 |
| 14.04 | 10 |
| 15.04 | 10 |
| 16.04 | 10 |
| 17.04 | 10 |
| 18.04 | 10 |
| 19.04 | 10 |
| 20.04 | 10 |
| 21.04 | 10 |
| 22.04 | 10 |
| 23.04 | 10 |
| 24.04 | 10 |
| 25.04 | 10 |
| 26.04 | 10 |
| 27.04 | 10 |
| 28.04 | 10 |
| 29.04 | 10 |
| 30.04 | 10 |
| 01.05 | 10 |
| 02.05 | 10 |
| 03.05 | 10 |
| 04.05 | 10 |
| 05.05 | 10 |
| 06.05 | 10 |
| 07.05 | 10 |
| 08.05 | 10 |
| 09.05 | 10 |
| 10.05 | 10 |
| 11.05 | 10 |
| 12.05 | 10 |
| 13.05 | 10 |
| 14.05 | 10 |
| 15.05 | 10 |
| 16.05 | 10 |
| 17.05 | 10 |
| 18.05 | 10 |
| 19.05 | 10 |
| 20.05 | 10 |
| 21.05 | 10 |
| 22.05 | 10 |
| 23.05 | 10 |
| 24.05 | 10 |
| 25.05 | 10 |
| 26.05 | 10 |
| 27.05 | 10 |
| 28.05 | 10 |
| 29.05 | 10 |
| 30.05 | 10 |
| 31.05 | 10 |
| 01.06 | 10 |
| 02.06 | 10 |
| 03.06 | 10 |
| 04.06 | 10 |
| 05.06 | 10 |
| 06.06 | 10 |
| 07.06 | 10 |
| 08.06 | 10 |
| 09.06 | 10 |
| 10.06 | 10 |
| 11.06 | 10 |
| 12.06 | 10 |
| 13.06 | 10 |
| 14.06 | 10 |
| 15.06 | 10 |
| 16.06 | 10 |
| 17.06 | 10 |
| 18.06 | 10 |
| 19.06 | 10 |
| 20.06 | 10 |
| 21.06 | 10 |
| 22.06 | 10 |
| 23.06 | 10 |
| 24.06 | 10 |
| 25.06 | 10 |
| 26.06 | 10 |
| 27.06 | 10 |
| 28.06 | 10 |
| 29.06 | 10 |
| 30.06 | 10 |
| 01.07 | 10 |
| 02.07 | 10 |
| 03.07 | 10 |
| 04.07 | 10 |
| 05.07 | 10 |
| 06.07 | 10 |
| 07.07 | 10 |
| 08.07 | 10 |
| 09.07 | 10 |
| 10.07 | 10 |
| 11.07 | 10 |
| 12.07 | 10 |
| 13.07 | 10 |
| 14.07 | 10 |
| 15.07 | 10 |
| 16.07 | 10 |
| 17.07 | 10 |
| 18.07 | 10 |
| 19.07 | 10 |
| 20.07 | 10 |
| 21.07 | 10 |
| 22.07 | 10 |
| 23.07 | 10 |
| 24.07 | 10 |
| 25.07 | 10 |
| 26.07 | 10 |
| 27.07 | 10 |
| 28.07 | 10 |
| 29.07 | 10 |
| 30.07 | 10 |
| 31.07 | 10 |
| 01.08 | 10 |
| 02.08 | 10 |
| 03.08 | 10 |
| 04.08 | 10 |
| 05.08 | 10 |
| 06.08 | 10 |
| 07.08 | 10 |
| 08.08 | 10 |
| 09.08 | 10 |
| 10.08 | 10 |
| 11.08 | 10 |
| 12.08 | 10 |
| 13.08 | 10 |
| 14.08 | 10 |
| 15.08 | 10 |
| 16.08 | 10 |
| 17.08 | 10 |
| 18.08 | 10 |
| 19.08 | 10 |
| 20.08 | 10 |
| 21.08 | 10 |
| 22.08 | 10 |
| 23.08 | 10 |
| 24.08 | 10 |
| 25.08 | 10 |
| 26.08 | 10 |
| 27.08 | 10 |
| 28.08 | 10 |
| 29.08 | 10 |
| 30.08 | 10 |
| 31.08 | 10 |
| 01.09 | 10 |
| 02.09 | 10 |
| 03.09 | 10 |
| 04.09 | 10 |
| 05.09 | 10 |
| 06.09 | 10 |
| 07.09 | 10 |
| 08.09 | 10 |
| 09.09 | 10 |
| 10.09 | 10 |
| 11.09 | 10 |
| 12.09 | 10 |
| 13.09 | 10 |
| 14.09 | 10 |
| 15.09 | 10 |
| 16.09 | 10 |
| 17.09 | 10 |
| 18.09 | 10 |
| 19.09 | 10 |
| 20.09 | 10 |
| 21.09 | 10 |
| 22.09 | 10 |
| 23.09 | 10 |
| 24.09 | 10 |
| 25.09 | 10 |
| 26.09 | 10 |
| 27.09 | 10 |
| 28.09 | 10 |
| 29.09 | 10 |
| 30.09 | 10 |
| 01.10 | 10 |
| 02.10 | 10 |
| 03.10 | 10 |
| 04.10 | 10 |
| 05.10 | 10 |
| 06.10 | 10 |
| 07.10 | 10 |
| 08.10 | 10 |
| 09.10 | 10 |
| 10.10 | 10 |
| 11.10 | 10 |
| 12.10 | 10 |
| 13.10 | 10 |
| 14.10 | 10 |
| 15.10 | 10 |
| 16.10 | 10 |
| 17.10 | 10 |
| 18.10 | 10 |
| 19.10 | 10 |
| 20.10 | 10 |
| 21.10 | 10 |
| 22.10 | 10 |
| 23.10 | 10 |
| 24.10 | 10 |
| 25.10 | 10 |
| 26.10 | 10 |
| 27.10 | 10 |
| 28.10 | 10 |
| 29.10 | 10 |
| 30.10 | 10 |
| 31.10 | 10 |
| 01.11 | 10 |
| 02.11 | 10 |
| 03.11 | 10 |
| 04.11 | 10 |
| 05.11 | 10 |
| 06.11 | 10 |
| 07.11 | 10 |
| 08.11 | 10 |
| 09.11 | 10 |
| 10.11 | 10 |
| 11.11 | 10 |
| 12.11 | 10 |
| 13.11 | 10 |
| 14.11 | 10 |
| 15.11 | 10 |
| 16.11 | 10 |
| 17.11 | 10 |
| 18.11 | 10 |
| 19.11 | 10 |
| 20.11 | 10 |
| 21.11 | 10 |
| 22.11 | 10 |
| 23.11 | 10 |
| 24.11 | 10 |
| 25.11 | 10 |
| 26.11 | 10 |
| 27.11 | 10 |
| 28.11 | 10 |
| 29.11 | 10 |
| 30.11 | 10 |
| 01.12 | 10 |
| 02.12 | 10 |
| 03.12 | 10 |
| 04.12 | 10 |
| 05.12 | 10 |
| 06.12 | 10 |
| 07.12 | 10 |
| 08.12 | 10 |
| 09.12 | 10 |
| 10.12 | 10 |
| 11.12 | 10 |
| 12.12 | 10 |
| 13.12 | 10 |
| 14.12 | 10 |
| 15.12 | 10 |
| 16.12 | 10 |
| 17.12 | 10 |
| 18.12 | 10 |
| 19.12 | 10 |
| 20.12 | 10 |
| 21.12 | 10 |
| 22.12 | 10 |
| 23.12 | 10 |
| 24.12 | 10 |
| 25.12 | 10 |
| 26.12 | 10 |
| 27.12 | 10 |
| 28.12 | 10 |
| 29.12 | 10 |
| 30.12 | 10 |
| 31.12 | 10 |

Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино



Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

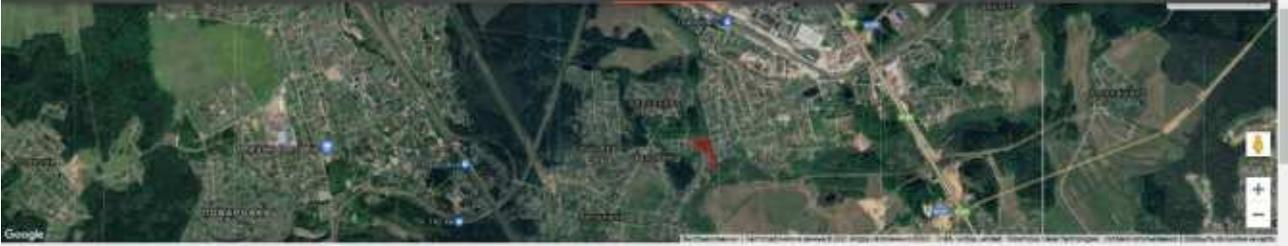
Объект аналог №2

<https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s184.html>

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИД ЛАНД

ПОСМОТРЕТЬ ОБЪЕКТЫ | ПРОСМОТРЕТЬ АГЕНТОВ | КАДАСТРОВЫЕ УСЛУГИ | О КОМПАНИИ



| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | | ПРИМЕРЫ СТАТУСОВ | |
|------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Объект | Москва | Без права собственности | |
| Район | Солнечногорский | Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Место | А-107 / ЦАД / Ленинградское | ВРИ | для сельскохозяйственного производства |
| Расстояние от МКАД, км | 28 | Кадастровый номер | 50:09:0020718-194 |
| ОПИСАНИЕ УЧАСТКА | | ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИНФОРМАЦИЯ | |
| Площадь, кв. м | 15 799 | Цена за участок | 1 300 000 руб. |

Буфер обмена (24 из 24)
Объект не добавлен в буфер. Удалите объекты для увеличения доступного места.

Участки 50:09:0020718-194

Земельный участок 50:09:0020718-194
Московская область, Солнечногорский муниципальный район, д. Дурьино
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План ИС → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 50:09:0020718-194

Кадастровый раздел: 50:09:0020718

Адрес: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, д. Дурьино

Площадь участка: 15 799 кв. м

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

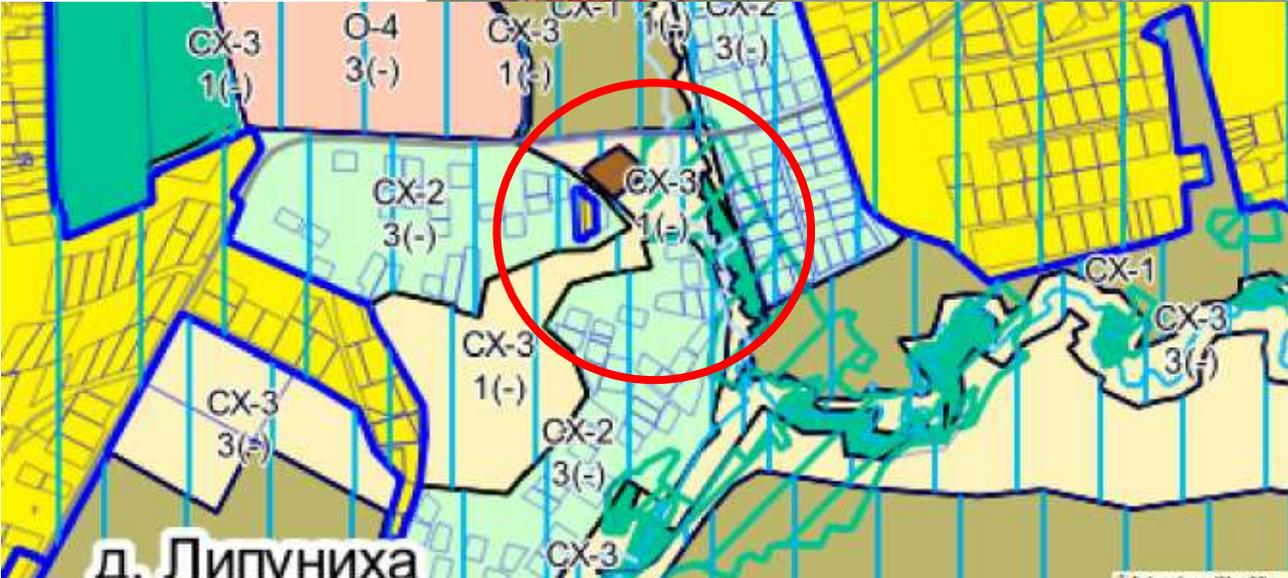
Условное использование: -

По документам: для сельскохозяйственного производства

Форма собственности: Частная собственность

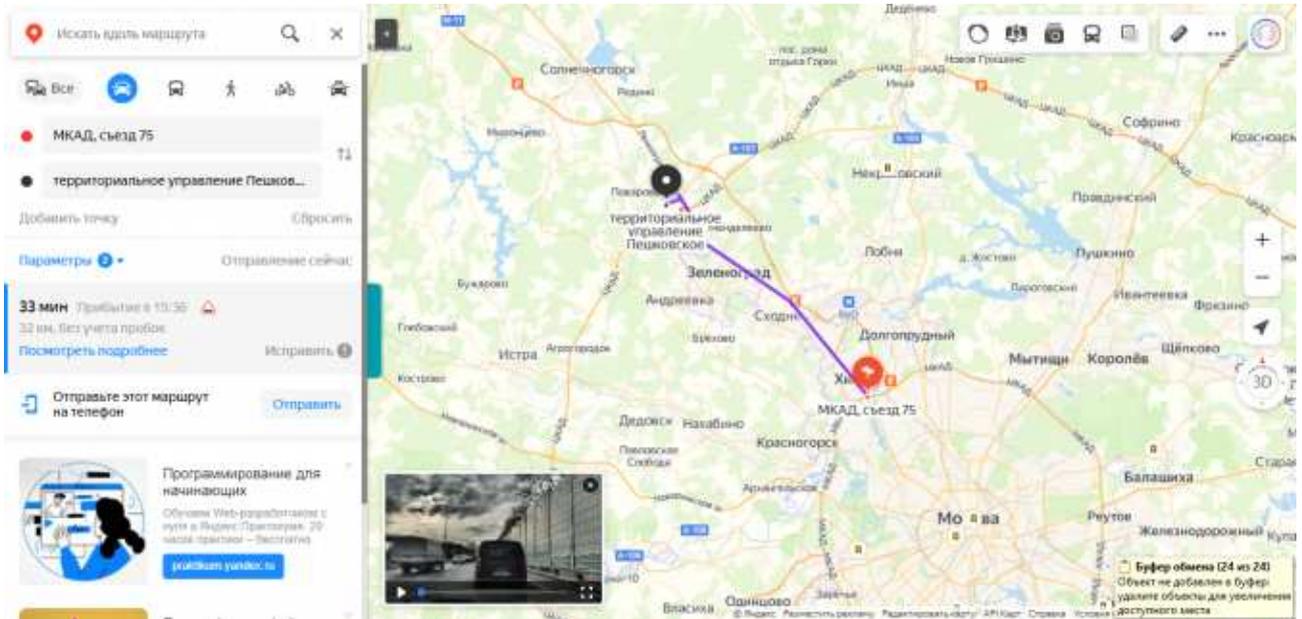


Буфер обмена (24 из 24)
Объект не добавлен в буфер. Удалите объекты для увеличения доступного места.



д. Липуниха

Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино



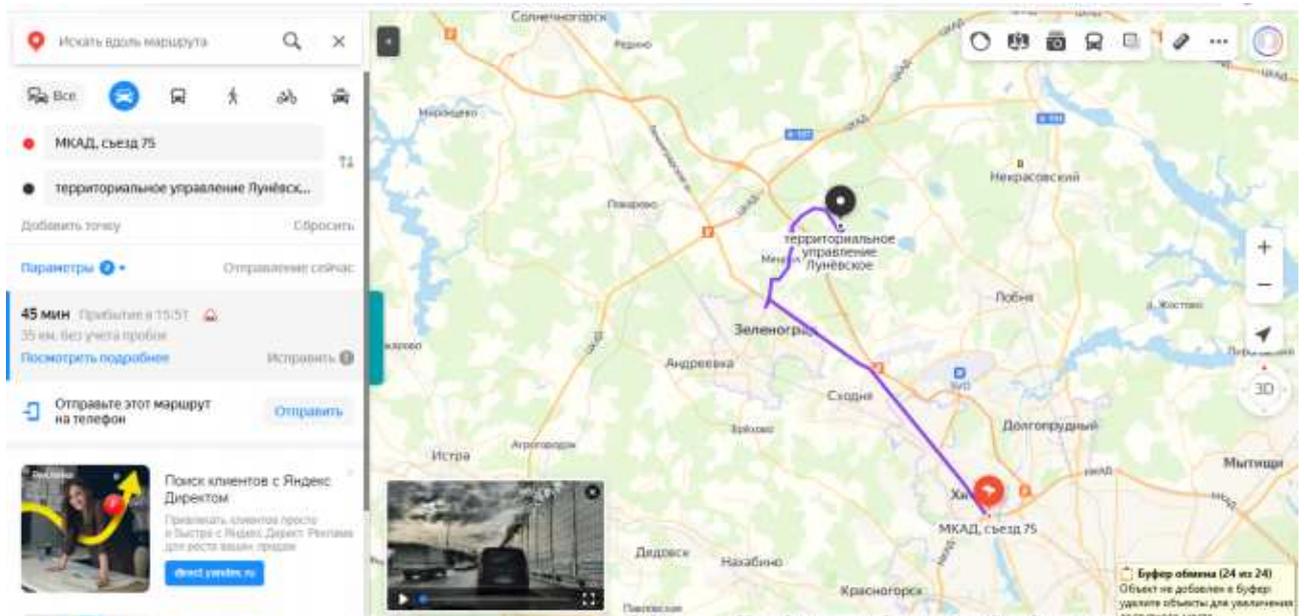
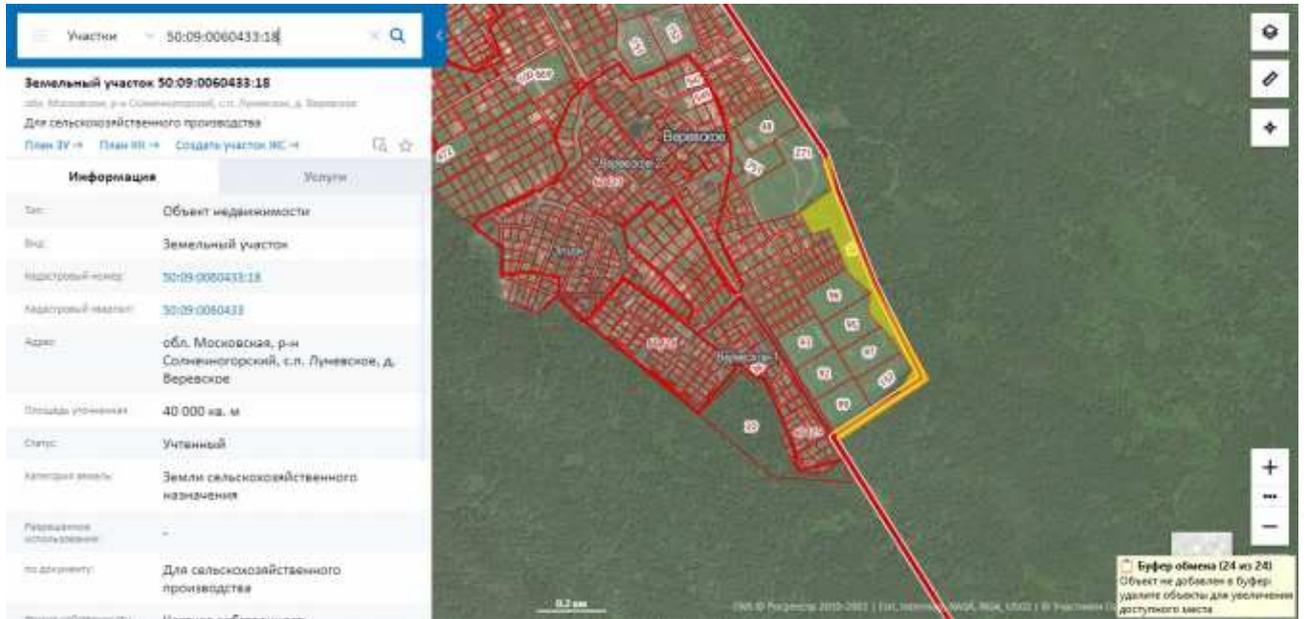
Объект аналог №3

<https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s182.html/>

| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | | ПРАВОВОЙ СТАТУС | |
|------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Область | Московская | Вид права | собственность |
| Район | Солнечногорский | Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Шоссе | Ленинградское | ВРИ | для сельскохозяйственного производства |
| Расстояние от МКАД, км | 22 | Кадастровый номер | 50:09:0060433:90 |
| ОПИСАНИЕ УЧАСТКА | | КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ | |
| Площадь, га | 4 | Цена за участок | 4 800 000 руб. |

Буфер обмена (24 из 24)
Объект не добавлен в буфер. Удалите объекты для увеличения доступного места.

Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино



Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Оцениваемый земельный участок реализовывался на торгах на различных площадках. Торги признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок на приобретение. Это может свидетельствовать о том, что заявленная начальная цена и характеристики земельного участка не привлекают потенциального покупателя

sales.lot-online.ru/e-auction/auctionLotProperty.html?param=lotInv%3D0950000302754%3Bmode%3Djust

Р44-253712, Лот №1. Земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060433:90

Продажа имущества должника
Недвижимое имущество > Земельные участки для размещения застройки > Иные
Лот №1. Земельный участок с кадастровым номером 50.09.0060433.90, площадью 5,76 га, адрес: Московская область, Солнечногорский район, д. Жилино.
Московская обл.
Опубликовано: 12.03.2021 15:17

Продажа посредством публичного предложения
Период проведения процедуры: 22.03.2021 12:00
От 04.2021 12:00
поступило заявок 0
Для участия в процедуре необходима электронная подпись
Номер процедуры: 121521
Идентификатор лота в ЕФРСБ: 960000209673

Изображение отсутствует

Порядок ознакомления с имуществом
Ознакомиться с имуществом возможно, предварительно связавшись с организатором торгов.

Протоколы
Половое о задатке (документ: 12.03.2021 12:00:47) — 27
Проект договора (документ: 12.03.2021 12:00:47) — 27
Сообщение о проведении процедуры (документ: 12.03.2021 15:17:45) — 27

Начальная цена: 40 808 600 р.
Максимальная цена: 36 728 640 р.

Закази ЭП

Порядок внесения задатка

Дополнение
Статус: Юридическое лицо

Дополнение
Статус: Юридическое лицо
Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Лиман»
Краткое наименование: ООО «Лиман»
ИНН: 5044069633
ОГРН: 1095044001227
Юридический адрес: 141595, Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Поляки, стр. 04-а, эт. 2, пом. 6
Почтовый адрес: 115454, Москва, ул. Каштанца д 33, а/я 50, получатель - Хадурн Яков Мерабович
Полный номер дела о банкротстве: А41-25066/20
Наименование суда: Арбитражный суд Московской области
Реквизиты судебного акта: Решение от: 12.08.2020
Номер объявления о проведении торгов в ЕФРСБ: 6192348

Арбитражный управитель
Порядок проведения процедуры
Порядок оформления прав победителя
Публикации о процедуре

Внимание! Снижение цены в новом периоде происходит с первого дня действия нового периода снижения цены!

| Время начала периода начала приема заявок | Время окончания приема заявок | Время окончания периода | Валютная единица | Предложение | Сумма задатка | Время внесения задатка |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|-------------|---------------|------------------------|
| 22.03.2021 12:00 | 27.03.2021 12:00 | 27.03.2021 12:00 | Р | 40 808 600 | 8 161 920 | 27.03.2021 12:00 |
| 27.03.2021 12:00 | 01.04.2021 12:00 | 01.04.2021 12:00 | 4 000 960 | 36 728 640 | 7 345 728 | 01.04.2021 12:00 |

Буфер обмена (24 из 24)
Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

hevyys.ru/otivadi?lot=4306963

Лот: 18-24-4306963 Опубликовано: 29.03.2021 Московская область



Лот №1. Земельный участок, кадастровый ном. 50:09:0060433:90:
Недвижимое имущество > Земельные участки для размещения/
застройки... - Коммерческая недвижимость

ТОРГИ ЗАВЕРШЕНЫ ПРОВЕРИТЬ ПОВТОР

Начальная цена: **40 809 600 Р**

Текущая цена: **36 728 640 Р**

Минимальная цена: **36 728 640 Р**

Стоимость подачи заявки: **15 799 Р**

Агентское вознаграждение за победу в торгах: **0 Р**

Описание

Лот №1. Земельный участок, кадастровый ном. 50:09:0060433:90: Недвижимое имущество > Земельные участки для размещения/ застройки > Иное Лот №1. Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060433:90, площадью 5,76 га, адрес: Московская область, Солнечногорский район, д. Жилино, Московская обл.

Порядок понижения цены:

| Дата начала: | Дата окончания: | Цена: |
|------------------|------------------|---------------|
| 22.03.2021 12:00 | 27.03.2021 12:00 | 40 809 600,00 |
| 27.03.2021 12:00 | 01.04.2021 12:00 | 36 728 640,00 |

Информация о должнике:

Буфер обмена (24 из 24)
Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

torги-rossii.ru/lot/1065009

Торги по банкротству, аукцион, земельный участок, Московская область, Земельный участок

Лот №1065009

Лот №1. Земельный участок, кад. №50:09:0060433:90.

Начальная цена: **40 809 600,00 Р**

[Заказать осмотр](#)

Статус: **Принят заказ завершён**

Регион: **Московская область**

Начало приема заявок/предложений: **12.02.2021 10:00**

Конец приема заявок/предложений: **12.02.2021 11:00**

Начало приема заявок: **26.12.2020 09:00**

Конец приема заявок: **09.02.2021 17:00**

Тип торга: **САОФ**

Сфера торга: **Банкротство**

Площадка: **РАД**

Организатор торга: **Хидурн Яков Мерабоинч**

Информация о должнике: **ООО «Лямда»**



Изображений: 1 из 1

ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА
ПОРТАЛА «ТОРГИ РОССИИ»

ОРГАНИЗУЙ ТОРГИ БЕСПЛАТНО

ЛЕГКО КУПИТЬ И ПРОДАТЬ ИМУЩЕСТВО

КАК КУПИТЬ АВТОМОБИЛЬ НА ТОРГАХ

ВТБ & **ТОРГИ РОССИИ**

РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА

КУПИТЬ

Буфер обмена (24 из 24)
Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



Исх. № 0-В
от «19» мая 2021 г.

Генеральному директору
ООО «Фралд/Оценка»
Н.В. Иванцовой

Уважаемая Наталья Павловна!

Доводим до Вашего сведения, что земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060433:90 имеет ухудшающие характеристики. Площадь участка полностью покрыта многолетними насаждениями, что снижает его коммерческую привлекательность. Для эффективного использования земельного участка необходимо расчистить его от насаждений. По имеющимся у нас данным ориентировочная стоимость расчистки участка составляет:

| Кадастровый номер | Площадь, кв. м. | Резервное предложение для индивидуального жилищного строительства | Резервирование | Стоимость расчистки, руб. |
|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| 50:09:0060433:90 | 57 600 | | Выплатить сумму в размере указанной в таблице | 20 000 000 (двадцать миллионов рублей) |

Указанная стоимость не включает в себя комплексационные платежи и бюджет района при получении порубочного билета и рассчитывается индивидуально.

Генеральный директор
ООО «АИ ДИ Эндор»



В.А. Балашин



ID LAND
(49) ДИ (0500)

115114, Россия, Москва,
Дарбелевский наб., д. 11
Бизнес-центр Пострап (publco)

idland.ru
+7 (495) 363 2023 (моб. 2212)
info@idland.ru

Федеральное служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Министерство экономического развития Российской Федерации

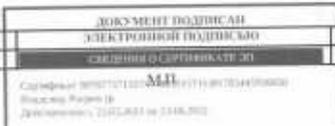
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2021, поступившего на рассмотрение 29.04.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок вид объекта недвижимости | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 3 | |
| 29 апреля 2021 г. № КУВН-002/2021-48770209 | |
| Кадастровый номер: | 50:09:0060433:90 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:09:0060433 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.01.2008 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино. |
| Площадь: | 57600 +/- 434 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 60329664 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для индивидуального жилищного строительства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Ошибки отметки: | данные отсутствуют |
| Подготовитель выписки: | Хосинов Евгений Александрович |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭЦП | ИНИЦИАЛЫ, ФИО |
|  | | |

Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2 | | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 |
| 29 апреля 2021 г. № КУВН-002/2021-48770209 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:09:0060433:90 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Лиман", ИНН: 5044069633 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 50-50-99/013/2009-158 27.08.2009 08:00:00 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 6 | Завлеченные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 10 | Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений и проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ | |
| | Сторожилов, ИВАН ИВАНОВИЧ М.П. Инициалы и фамилия Подпись: Инициалы Действителен с: 22.03.2017 по: 22.06.2021 | |

Отчет об оценке 216/21 земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино



ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дорога к участку



Территория участка



Территория участка



Территория участка



Территория участка

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку № 02/21 от 28.05.2021 г.
к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего
Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии)) | Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 50:09:0060433:90 площадью 57 600 кв. м для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Жилино Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-48770209 от 29.04.2021 г. |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки | Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права – ООО «Ливан» (ИНН 5044069633) |
| Цели оценки | Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | 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). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»). |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки для осуществления сделок в отношении объекта оценки и определения стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указании ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». |
| 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 | 21.05.2021 г. |
| Период проведения работ | В течении 10 рабочих дней |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - |

| | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</p> <p>3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права и 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.</p> <p>4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p> <p>9. Оценка производится с учетом правила землепользования и застройки территории городского округа Солнечногорск Московской области. Участок отнесен к зоне СХ-3 для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства. Участок отнесен к землям сельскохозяйственного производства согласно Постановлению от 28.04.2021 г. № 639 О внесении изменения в постановление администрации городского округа Солнечногорск от 21 апреля 2021 года № 392 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области» (https://www.solreg.ru/docs/69174/)</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



Н.П. Ивашова