

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»



/Ивашкова Н.П./

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 325/21**

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу:  
Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское

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

10.09.2021 г.

Дата составления отчета:

10.09.2021 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2021 г.

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

**Кравченко Е.В.**

**Уважаемый Евгений Викторович!**

На основании Задания на оценку № 05/21 от 02.09.2021 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 земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 10 сентября 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 –

**16 603 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот три тысяч) рублей <sup>1</sup>,**

**в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:193692	3 899	14 134 000
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:1519	400	2 469 000
<b>Итого</b>			<b>4 299</b>	<b>16 603 000</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

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

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
2.1.    ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.2.    МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	7
2.3.    ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
2.4.    СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	7
2.5.    СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.6.    ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	7
2.7.    ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	12
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>15</b>
3.1.    ДОПУЩЕНИЯ .....	15
3.2.    ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	16
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>17</b>
4.1.    СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	17
4.2.    СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	17
4.3.    СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	18
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>19</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>20</b>
6.1.    ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.2.    ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	20
6.3.    ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
6.4.    РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	20
6.5.    ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.6.    ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	21
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
7.1.    ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
7.2.    ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
7.3.    ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
7.4.    АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	28
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>31</b>
8.1.    АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	31
8.2.    ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	31
8.3.    АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	42
8.4.    АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	46
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
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>51</b>
9.1.    ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	52
9.2.    ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	60
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>72</b>
10.1.    ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	72
10.2.    ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>75</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	75
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	75

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	90

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

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

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b></p>	<p>Земельные участки (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское (см. приложение 1 к заданию на оценку)</p>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>Земельные участки (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское  В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:191360 образовались 2 (Два) земельных участка с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:193692, 50:09:0010334:1519  Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:191360 № 41-21 от 25.01.2021 г.  Выписки из ЕГРН от 24.03.2021 г.</p>
<p><b>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</b></p>	<p>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 - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»</p>
<p><b>Цели оценки</b></p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 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».  Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p><b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)</li> </ul>

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

	<p>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p><b>Справедливая стоимость</b> - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	10.09.2021 г.
<b>Период проведения работ</b>	02.09.2021 г. - 10.09.2021 г.
<b>Осмотр объекта</b>	Оценка производится без проведения осмотра. Вся 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.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительной, технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</li> </ol>

## 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:

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	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)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

<b>Подход к оценке</b>	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
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Допущение</b>	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
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	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:

<b>Виды стоимости</b>	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.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	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:

<b>Отчет об оценке</b>	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
------------------------	---

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**



<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	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»

<b>Рыночная стоимость</b>	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: 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 N 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.
<b>Кадастровая стоимость</b>	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

Термины и определения в соответствии с Налоговым Кодексом РФ

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	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. 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.
<b>Право собственности</b>	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. 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.
<b>Право аренды</b>	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.

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

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

<b>Потенциальный валовой доход</b>	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
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	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](http://www.appraiser.ru):

<b>Денежный поток</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Дисконтирование денежного потока</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	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
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
<b>Капитализация дохода</b>	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
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	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:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

<b>Справедливая стоимость</b>	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.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	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.
<b>Исходные данные</b>	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.
<b>Исходные данные Уровня 1</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные Уровня 2</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные Уровня 3</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	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.
<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	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.
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	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.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	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.

<b>Операция на добровольной основе</b>	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).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	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».
<b>Затраты по сделке</b>	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).
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	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 № 05/21 от 02.09.2021 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», принят следующий вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

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

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

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих

объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,

располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

#### 3.1. Допущения

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

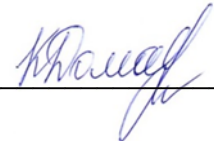
1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
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 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 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

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

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, 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	№ 027848-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страхование акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 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	8
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом. XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

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

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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	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.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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 № 05/21 от 02.09.2021 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 325/21, дата составления 10.09.2021 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 является: Земельные участки (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское

### 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.
Земельные участки (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Не применялся	16 603 000	Не применялся

### 6.5. ИТОВОГАЯ 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:

**16 603 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот три тысячи) рублей<sup>2</sup>,**

**в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно) руб.
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:193692	3 899	14 134 000
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:1519	400	2 469 000
	<b>Итого</b>		<b>4 299</b>	<b>16 603 000</b>

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

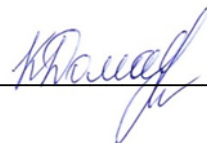
**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

## 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

- Выписка из ЕГРН от 24.03.2021 г.

- Выписка из ЕГРН от 16.03.2021 г.

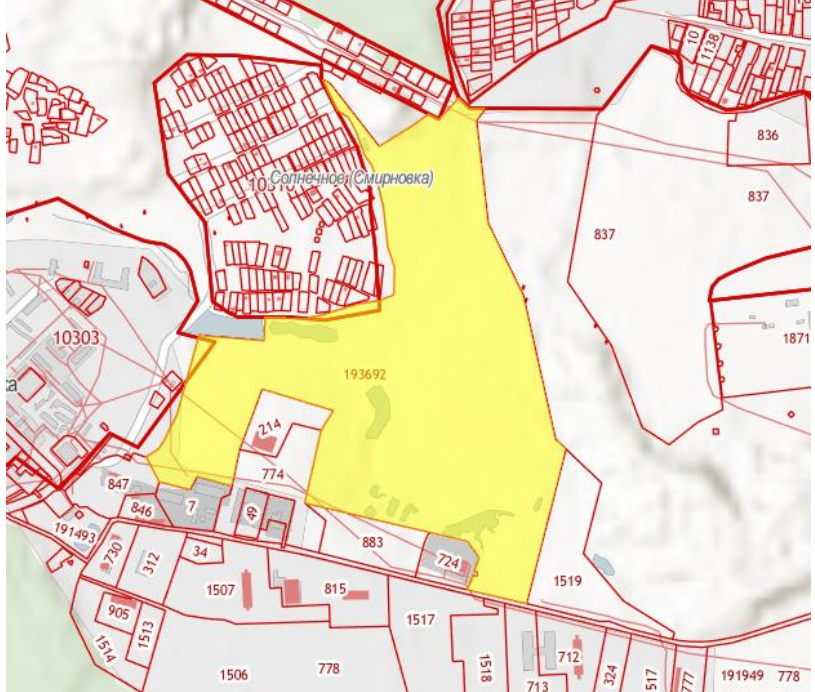
### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельные участки (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское

**Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером 50:09:0000000:193692**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское
Кадастровый номер	50:09:0000000:193692
Площадь земельного участка, кв. м	389 881
Кадастровая стоимость, руб.	-
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По информации от заказчика, по состоянию на дату оценки земельный участок не застроен
Особые отметки	
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Не ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	53
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Есть
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

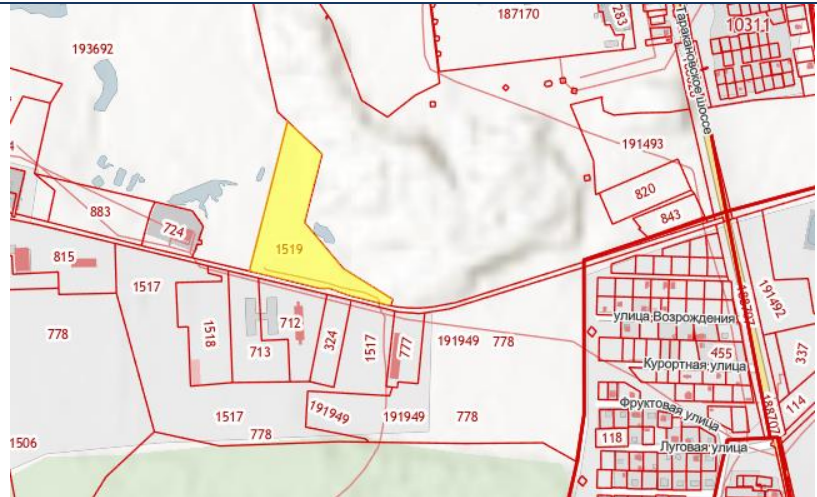
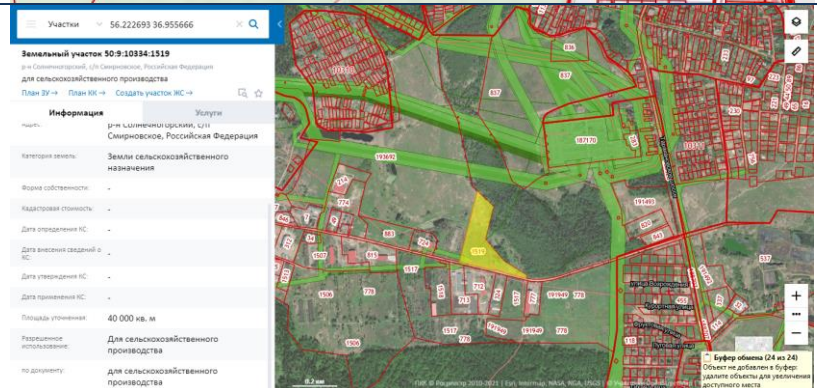
Характеристика	Показатель
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Зона с особыми условиями использования территории	Охранная зона инженерных коммуникаций
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не зарегистрировано

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.2-2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером 50:09:0010334:1519**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское
Кадастровый номер	50:09:0010334:1519
Площадь земельного участка, кв. м	40 000
Кадастровая стоимость, руб.	-
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По информации от заказчика, по состоянию на дату оценки земельный участок не застроен
Особые отметки	
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Характеристика	Показатель
собственности на земельный участок	
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	53
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Зона с особыми условиями использования территории	Охранная зона инженерных коммуникаций
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не зарегистрировано

Источник: составлено Оценщиком

Справочно:

### Охранная зона инженерных коммуникаций<sup>3</sup>

Охранные зоны коммуникаций определяют, на каком минимальном расстоянии от коммуникаций могут располагаться жилые и промышленные строения (объекты). Данные параметры устанавливаются в СН 245-71 “Санитарные нормы проектирования промышленных предприятий”, СН 461-74 “Нормы отвода земель для линий связи”, СН 467-74 “Нормы отвода земель для автомобильных дорог” и “Методических рекомендациях к производству проектно-изыскательских работ с учетом охранных зон коммуникаций и санитарно-защитных зон промобъектов”.

<sup>3</sup> <https://rkc56.ru/terms/?id=118>

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**



Охранная зона инженерных коммуникаций и сооружений – это часть территории вблизи (вдоль, вокруг) инженерных коммуникаций и сооружений, расположенных под землей. Границы данной территории определяются исходя из категории охраняемого объекта и в строгой соответствии с действующими нормативно-правовыми актами. В данной охраняемой зоне запрещается осуществлять любую деятельность без согласования с владельцем данных сооружений, а также с определенными органами, несущими контроль за данными подземными инженерными коммуникациями и сооружениями.

Охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий) образуются в целях:

1. обеспечения безопасности собственников смежных землепользований и создания необходимых условий для эксплуатации вышеуказанных сооружений.
2. обеспечения условий охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и разрушения в результате хозяйственной и иной деятельности.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков не изымаются, но в их границах должен быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с описанными выше целями установления охранных зон.

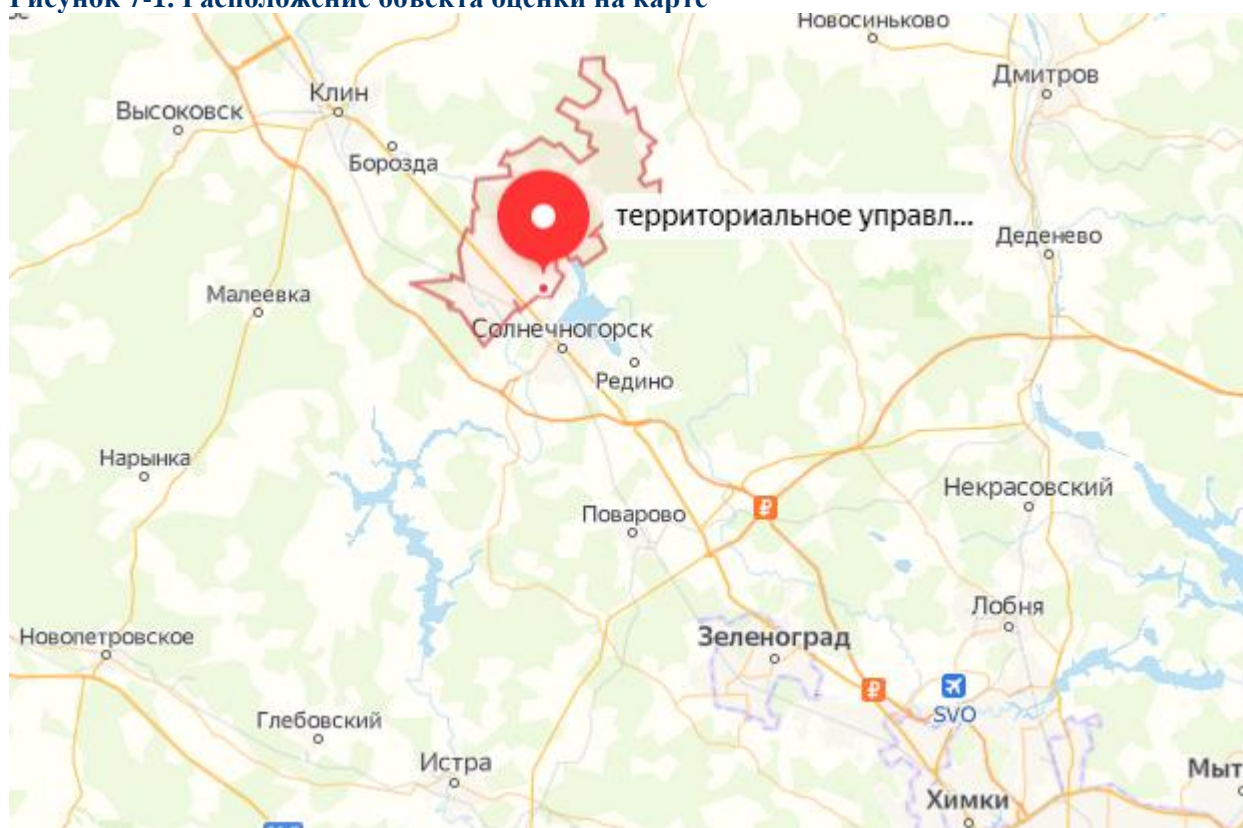
Охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий) устанавливаются на землях, непосредственно прилегающих (смежным) к объектам, в отношении которых установлены такие зоны (при этом сам объект, в отношении которого установлена данная зона, в состав зоны не входит).

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

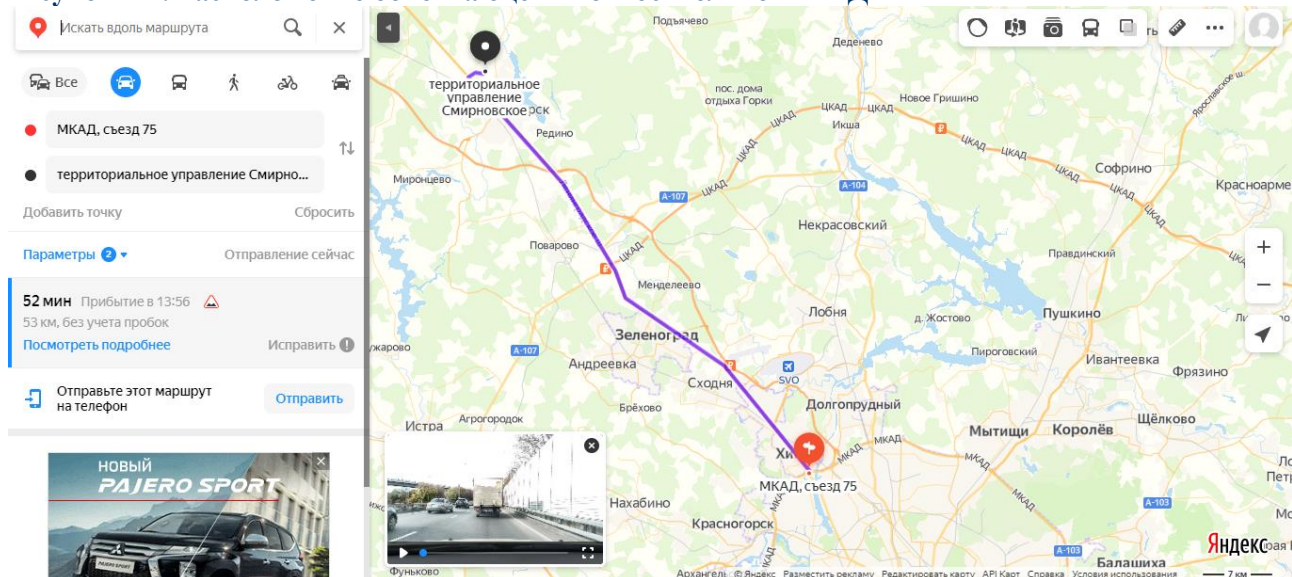
Оцениваемый земельный участок расположен на территории Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское.

Далее приведено краткое описание района.

#### Рисунок 7-1. Расположение объекта оценки на карте



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

**Рисунок 7-2. Расположение объекта оценки относительно МКАД**

Источник: Яндекс карты<sup>4</sup> (<https://yandex.ru/maps>)

### Солнечногорский район<sup>5</sup>

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

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

### Экономика

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

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

### Наука

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

### Предпринимательство

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом.

<sup>4</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

<sup>5</sup> [http://solreg.ru/socio\\_economic/](http://solreg.ru/socio_economic/)

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

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».



#### 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения,

рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Критерий юридической допустимости**

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

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

#### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

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

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

#### **Критерий максимальной продуктивности**

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

#### **Вывод**

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

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

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

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

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

#### О текущей ценовой ситуации<sup>6</sup>

Инфляция в августе в ежемесячном выражении замедлилась до 0,17% м/м после 0,31% м/м в июле. Сдерживающее влияние оказало сезонное удешевление плодоовощной продукции и снижение цен на услуги в сфере зарубежного туризма.

За неделю с 31 августа по 6 сентября на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,07% после 0,09% недель ранее. Вклад в замедление внесло продолжающееся сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,84% за неделю), а также начавшееся снижение цен на бензин (-0,31%). В регулируемых и туристических услугах вторую неделю подряд наблюдается дефляция. Вместе с тем продолжается рост цен на продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, а также непродовольственные товары за исключением бензина.

Потребительская инфляция в августе

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в августе 2021 г. замедлилась: 0,17% м/м (июль: 0,31% м/м), с исключением сезонного фактора инфляция составила 0,66% м/м SA1 (0,44% м/м SA месяцем ранее).

2. Продовольственная дефляция в августе сохранилась на уровне июля (-0,51% м/м после -0,50% м/м). Основное сдерживающее влияние продолжила оказывать дефляция на плодоовощную продукцию, которая несколько превысила прошлогодний уровень (-8,4% м/м после -6,9% м/м в июле, в августе 2020 г.: -8,3% м/м). Кроме того, замедлился рост цен на ряд социально значимых товаров (крупа гречневая, масло подсолнечное, мука), а на яйца и пшеницу цены снизились. Вместе с тем рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в августе ускорился (0,56% м/м, ~0,4% м/м в июне–июле, ~0,7% м/м в апреле–мае) – значимый вклад внесла, в том числе, динамика цен на мясopодукты (1,0% м/м в августе).

3. Непродовольственная инфляция в августе составила 0,80% м/м после 0,77% м/м в июле (с исключением сезонного фактора: 0,88% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее). Существенный вклад внесло ускорение роста цен на бензин (1,4% м/м в августе, 0,7% м/м месяцем ранее), а также ряд товаров с высокой долей импортной составляющей. Вместе с тем фиксировалась стабилизация темпов роста цен на строительные материалы, которые ранее росли высокими темпами (+0,4% в августе, +5,6% м/м в среднем в мае–июле).

4. В секторе услуг инфляция составила 0,32% м/м по итогам августа (0,88% м/м месяцем ранее), сезонно сглаженные темпы сохраняются на умеренном уровне (0,29% м/м SA после 0,24% м/м SA месяцем ранее). На санаторно-оздоровительные услуги и услуги зарубежного туризма цены

<sup>6</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/7f9d41c193913593fa3881709cc3f17f/210908.pdf>

снизились, при этом подорожали услуги пассажирского транспорта и гостиниц. Потребительская инфляция с 31 августа по 6 сентября

5. За неделю с 31 августа по 6 сентября инфляция замедлилась до 0,07% (0,09% неделей ранее). В годовом выражении инфляция составила 6,74% г/г по состоянию на 6 сентября.

6. По-прежнему сдерживающее влияние на инфляцию оказывает сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,8% н/н после -0,9% н/н неделей ранее), а также дефляция в сфере регулируемых и туристических услуг (-0,1% вторую неделю подряд). Дополнительный отрицательный вклад в инфляцию на отчетной неделе внесло начавшееся снижение цен на бензин (-0,3% за неделю, 0,1% неделей ранее).

7. В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов, инфляция несколько замедлилась (0,19% после 0,21% неделей ранее). На отчетной неделе продолжился рост цен на мясопродукты, а также сахар, молоко и молочную продукцию.

8. В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина инфляция составила 0,27% (0,17% на предыдущей неделе). На отчетной неделе значительно ускорились темпы роста цен на легковые автомобили (1,0% после 0,2%) и электро- и бытовые приборы (0,4% после 0,2%). При этом сдерживающее влияние оказала динамика цен на строительные материалы, где дефляция ускорилась (-0,6% после -0,4%). Мировые рынки

9. На мировых рынках продовольствия с начала сентября цены на пшеницу, белый сахар и говядину росли на фоне сохраняющихся негативных ожиданий в отношении производства этих товаров в основных регионах-экспортерах и активного спроса покупателей.

Стоимость пшеницы на Чикагской товарной бирже и экспорта из России повысились на 1,1 и 1,7%, только во Франции – снизилась на 3,0% благодаря улучшению погодных условий и настроений участников рынка (в августе в трех регионах – выросла на 9,1; 15,4 и 17,3%). Белый сахар подорожал на 0,7% (в августе – на 7,2%). Цены на говядину увеличились на 0,4% (месяцем ранее – снизились на 0,1%).

В то же время улучшение прогнозов сбора и конечных запасов масличных в ряде стран способствовало снижению цен на масличные и масла в среднем на 0,9 и 2,1% соответственно. Соевые бобы и соевое масло подешевели на 0,6–1,2% (в прошлом месяце – на 3,7–5,5%). Экспортные цены на подсолнечник, подсолнечное и пальмовое масла снизились на 0,5–3,3% (в августе семена подешевели на 16,8%, а масла – подорожали на 6,0 и 4,4% соответственно). Биржевые цены на сахарсырец на фоне слабой торговой активности скорректировались вниз на 1,1% (в августе – выросли 9,4%).

10. На мировых рынках удобрений в начале текущего месяца цены в основном росли. Калийные удобрения подорожали на 3,4% (в августе – на 5,5%), азотные удобрения – на 2,7% (в августе – подешевели на 2,5%). При этом цена смешанных удобрений снизилась на 2,7% (в августе – на 1,5%).

Конъюнктура рынка определялась высоким спросом и стоимостью логистических услуг при сниженных объемах предложения.

11. На мировом рынке черных металлов в сентябре сохранялся понижительный тренд.

Импортные цены на металлолом в Турции понизились на 0,8%, тогда как российские экспортные цены выросли на 1,6% (в августе – снизились на 6,1 и 6,8%). Фьючерсные цены на арматуру в Лондоне сократились на 2,4% (в августе – на 4,8%), российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат понизились на 1,1 и 3,3% (месяцем ранее – на 1,5 и 6,4%).



**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В АВГУСТЕ 2021 Г.**

(РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	авг.21	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,68	6,46	6,50	6,02	5,53	5,79	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,17	0,31	0,69	0,74	0,58	0,66	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,66	0,44	0,65	0,66	0,53	0,59	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,70	7,43	7,90	7,40	6,55	7,58	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	-0,51	-0,50	0,64	0,96	0,75	0,82	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,73	0,11	0,60	0,76	0,52	0,68	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,97	7,55	7,04	6,68	6,16	5,92	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,80	0,77	0,68	0,74	0,66	0,72	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,88	0,95	0,85	0,81	0,67	0,65	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,78	3,83	3,95	3,29	3,30	3,20	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,32	0,88	0,76	0,44	0,22	0,37	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,29	0,24	0,47	0,32	0,35	0,37	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,07	6,78	6,55	6,04	5,47	5,38	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,59	0,47	0,75	0,82	0,58	0,83	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,64	0,62	0,95	0,98	0,63	0,78	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,20	6,02	5,78	5,23	4,86	4,77	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,49	0,46	0,76	0,66	0,47	0,54	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,60	0,67	0,73	0,67	0,54	0,48	-	-

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 31 АВГУСТА ПО 6 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год (на 7 сентября)		
	на 6 сентября (г/г)	с начала месяца	31 авг - 6 сен	24 - 30 авг	на 6 сентября (с нач. года)	август (м/м)	с начала месяца	с начала года	сентябрь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>6,74</b>	<b>0,06</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>	<b>4,75</b>	<b>0,17</b>	<b>0,00</b>	<b>2,95</b>	<b>-0,07</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>8,10</b>	<b>0,07</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>	<b>4,52</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,35</b>	<b>3,11</b>	<b>-0,41</b>
- без плодоовощной продукции	8,11	0,17	0,19	0,21	5,40	0,56	-0,01	2,80	0,30
- плодоовощная продукция	8,17	-0,72	-0,84	-0,91	-1,96	-8,39	-3,10	5,93	-6,22
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>7,88</b>	<b>0,17</b>	<b>0,20</b>	<b>0,17</b>	<b>5,79</b>	<b>0,80</b>	<b>0,30</b>	<b>2,81</b>	<b>0,56</b>
- без бензина	8,03	0,23	0,27	0,17	5,71	0,72	0,33	2,89	0,62
- бензин автомобильный	6,73	-0,27	-0,31	0,14	6,36	1,40	0,04	2,18	0,07
<b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>	<b>4,44</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,06</b>	<b>4,52</b>	<b>0,17</b>	<b>0,09</b>	<b>3,15</b>	<b>-0,20</b>
<b>Услуги (август)</b>	<b>3,78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,86</b>	<b>0,32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>									
<b>Мясо и птица</b>									
Говядина	10,74	0,70	0,82	0,25	8,75	1,79	0,05	3,21	0,37
Куры	20,48	0,35	0,41	0,13	16,44	0,51	-0,27	-0,67	-1,09
Свинина	11,18	0,25	0,29	0,49	11,29	2,76	-0,19	3,15	-0,43
Баранина	13,32	0,14	0,16	0,15	13,30	0,79	0,01	1,35	0,03
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>									
Мука	8,99	0,20	0,23	-0,05	4,29	0,31	0,00	9,04	0,14
Пшеница	-7,11	0,17	0,20	-0,47	-3,60	-1,17	-0,36	-6,82	-1,23
Хлеб	7,36	0,08	0,09	0,29	4,01	0,63	0,24	4,44	0,49
Рис	1,68	0,07	0,08	-0,02	2,26	0,18	-0,27	13,08	-0,81
Крупа гречневая	16,54	-0,01	-0,01	-0,15	10,70	0,37	-0,43	34,15	-0,17
<b>Прочие продовольственные товары</b>									
Молоко	4,35	0,35	0,41	0,23	3,17	0,51	0,05	1,05	-0,04
Сахар	37,33	0,27	0,31	0,06	3,97	0,48	1,03	24,75	7,80
Масло сливочное	5,51	0,21	0,24	0,36	3,85	0,72	0,10	2,53	0,23
Соль	2,96	0,18	0,21	0,14	3,07	0,99	-0,29	5,34	-0,17
Масло подсолнечное	27,13	0,08	0,09	0,07	5,74	0,24	0,26	4,76	2,63
Вермишель	8,76	0,06	0,07	0,01	5,49	0,78	0,03	8,81	0,16
Яйца	15,63	0,04	0,05	-0,51	-11,36	-3,44	-0,17	-11,76	1,03
Чай	4,80	-0,18	-0,21	0,02	3,16	0,38	-0,21	7,12	0,45
Рыба	13,14	-0,26	-0,30	-0,04	6,34	-0,87	0,05	0,11	1,19
<b>Фруктовоовощная продукция</b>									
Томаты	6,92	1,12	1,31	0,18	-42,41	-15,57	-0,51	-35,48	5,71
Огурцы	4,81	0,89	1,04	-0,01	-53,62	-13,92	-0,43	-41,34	1,81
Лук	23,43	-0,28	-0,33	-0,89	25,03	-2,32	-2,68	9,51	-10,42
Яблоки	-10,43	-0,57	-0,67	-0,21	5,55	-2,41	-3,58	40,48	-13,72
Капуста	66,91	-1,52	-1,77	-1,74	90,60	-1,11	-3,39	11,32	-11,74
Картофель	37,06	-1,52	-1,77	-1,89	27,15	-17,00	-5,43	23,38	-14,12
Морковь	25,78	-2,96	-3,45	-5,39	43,76	-34,78	-4,63	48,62	-16,23
<b>Основные непродовольственные товары</b>									
Автомобиль отечественный	15,74	2,40	2,81	0,00	12,52	0,16	0,00	6,38	0,05
Автомобиль иностранный	15,03	0,45	0,52	0,22	10,10	1,01	0,70	5,68	1,12
Медикаменты	5,99	0,02	0,02	0,20	2,64	0,08	0,34	6,34	0,83
Бензин	6,73	-0,27	-0,31	0,14	6,36	1,40	0,04	2,18	0,07
Строительные материалы	-	-0,50	-0,59	-0,37	25,67	0,41	-	-	0,50

\*по сопоставимому перечню услуг

Картина инфляции за июнь 2021 года<sup>7</sup>

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой

<sup>7</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах).

Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно).

Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевое набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

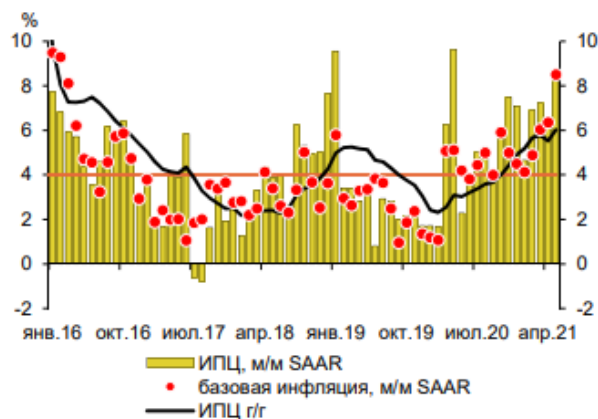
В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного.

В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

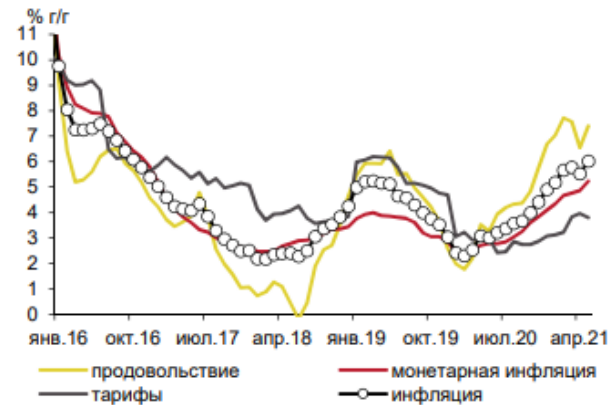
На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,6	0,6	0,4	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,8	1,2	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,5	0,7	0,7	0,4	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,7	0,7	0,5	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,8	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-

## Картина деловой активности за июль 2021 года<sup>8</sup>

### Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки

<sup>8</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf>

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

#### Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

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 по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

## Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>												
<b>ВВП</b>	<b>10,9*</b>	<b>10,8*</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,2*</b>	<b>-2,0*</b>	<b>-1,6*</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>-7,8</b>	<b>1,4</b>	<b>2,0</b>
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
<b>Рынок труда</b>												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

\*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства в августе 2021 года<sup>9</sup>

Промышленное производство в июле 2021 г. выросло на 6,8% к июню 2020 г. (после 10,2 % в июле 2021 года) и на 0,7% – к июню 2019 года. По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил допандемический уровень на 0,2% (с исключением сезонного фактора).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в июле текущего года превышен на 3,5%. Рост к июлю 2019 г. составил 3,6% (к июлю 2020 г. – 3,4%). Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли пищевой промышленности, уровень июля 2021 г. в которых на 7,7% выше уровня июля 2019 г. (5,9% к июлю 2020 г.), а также химического комплекса – на 13,8% к уровню июля 2019 г. (5,0% к июлю 2020 г.), деревообрабатывающей промышленности – на 9,4% к июлю 2019 г. (9,7% г/г), производство прочей неметаллической минеральной продукции – 4,3% к июлю 2019 г. (7,1% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню июля 2019 г. составил 5,3%, при этом относительно июля 2020 г. отмечается снижение объемов выпуска на -1,8%. В нефтепереработке по итогам июля темпы производства снизились относительно уровня июля 2019 г. на -6,0%, при этом относительно июля 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 4,1%).

<sup>9</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В июле относительно уровня июля 2019 г. выпуск был ниже на -3,9%, допандемического уровня – на -3,2%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остаются ограничения в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+, направленные на стабилизацию ценовой ситуации на мировом рынке. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июля 2019 г. вносят добыча угля (2,3%), металлических руд (3,0%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,6%).

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	Икв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
<b>Промышленное производство</b>	6,8	0,7	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	<b>-2,1</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	11,6	-3,9	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	<b>-6,6</b>
добыча угля	4,8	2,3	7,0*	3,2	10,7	7,9	9,8	12,3	9,1	6,2	<b>-6,2</b>
добыча сырой нефти и природного газа	11,0	-6,2	5,5*	13,0	11,5	-5,9	-9,3	-7,8	-12,0	-8,6	<b>-8,0</b>
добыча металлических руд	-0,1	3,0	-0,8*	-1,4	-0,2	-0,4	-0,3	2,9	-1,5	-2,1	<b>2,5</b>
добыча прочих полезных ископаемых	32,5	-14,8	58,5*	54,9	28,0	95,4	3,0	2,9	13,3	-9,9	<b>-13,5</b>
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,7	10,6	20,1*	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	<b>3,6</b>
<b>Обрабатывающие производства</b>	3,4	3,6	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	<b>1,4</b>
пищевая промышленность	5,9	7,7	3,9*	2,2	3,9	3,9	1,0	2,1	-0,6	-0,4	<b>2,8</b>
в т.ч.											
пищевые продукты	5,7	4,3	3,9*	2,3	4,5	3,5	-0,6	0,7	-2,3	-1,8	<b>3,1</b>
напитки	10,1	25,4	4,1*	3,9	2,9	1,3	8,8	7,1	9,6	5,0	<b>1,5</b>
табачные изделия	-3,9	15,2	2,1*	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	<b>2,4</b>
легкая промышленность	-3,4	2,8	20,0*	6,0	12,1	40,4	9,1	8,2	2,5	1,4	<b>1,2</b>
в т.ч.											
текстильные изделия	2,4	11,6	20,9*	6,0	21,2	20,9	16,2	10,5	14,0	10,7	<b>9,7</b>
одежда	-11,5	-1,8	14,0*	3,8	1,9	43,3	9,0	7,2	-2,1	-0,8	<b>0,3</b>
кожа и изделия из нее	8,6	-3,9	35,2*	12,0	23,4	70,0	-4,3	6,7	-6,7	-10,4	<b>-12,6</b>
деревообрабатывающий комплекс	9,7	9,4	16,4*	10,9	20,1	16,2	3,8	4,7	1,5	1,5	<b>1,2</b>
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	6,2	3,5	20,7*	9,5	20,4	26,9	5,2	7,2	-1,2	4,6	<b>-1,8</b>
бумага и бумажные изделия	9,5	13,4	14,7*	10,6	20,2	12,4	4,6	4,4	3,3	4,8	<b>4,8</b>
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,8	11,2	10,7*	15,4	18,9	-0,3	-3,1	-1,3	2,5	-18,2	<b>-3,0</b>
производство кокса и нефтепродуктов	4,1	-6,0	7,9*	9,8	9,8	4,8	-7,2	-3,7	-9,5	-8,1	<b>-5,0</b>
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>июл.21</b>	<b>июл.21 / июл.19</b>	<b>Икв21</b>	<b>июн.21</b>	<b>май.21</b>	<b>апр.21</b>	<b>Икв21</b>	<b>март.21</b>	<b>фев.21</b>	<b>январ.21</b>	<b>2020</b>
<b>химический комплекс</b>	5,0	13,8	10,9*	8,9	10,7	10,1	12,6	7,8	7,5	19,8	<b>9,0</b>
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,0	11,3	9,5*	9,6	9,1	7,8	6,9	4,5	3,6	8,9	<b>7,1</b>
лекарственные средства и медицинские материалы	16,2	32,4	3,3*	9,9	3,5	-0,4	42,7	21,2	30,2	82,6	<b>21,9</b>
резиновые и пластмассовые изделия	3,9	8,9	22,5*	5,4	22,9	27,6	10,3	9,7	4,0	11,3	<b>6,2</b>
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,1	4,3	17,4*	9,5	14,8	19,1	0,3	1,5	-6,5	-3,9	<b>0,2</b>
<b>металлургический комплекс</b>	2,0	-0,1	8,8*	4,8	12,4	11,0	-3,8	-3,3	-4,5	-2,9	<b>-0,9</b>
в т.ч.											
металлургия	1,1	0,8	1,8*	2,0	3,2	2,2	-2,9	-1,7	-3,2	-2,4	<b>-2,6</b>
готовые металлические изделия	4,6	-2,9	30,3*	13,6	40,9	38,0	-6,5	-8,1	-8,6	-4,4	<b>4,5</b>
<b>машиностроительный комплекс</b>	-1,8	5,3	30,9*	12,2	23,0	58,0	15,8	28,5	0,3	3,8	<b>2,4</b>
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	-10,9	8,5	27,7*	17,0	5,8	40,6	11,8	13,9	-7,3	12,3	<b>3,4</b>
электрооборудование	3,6	-0,2	16,3*	-1,4	12,3	38,0	8,1	15,6	3,2	-1,3	<b>-0,8</b>
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,5	21,9	22,8*	7,8	15,9	27,0	7,9	9,7	5,0	-8,8	<b>10,0</b>
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,7	7,7	75,2*	30,7	70,9	156,3	16,8	27,0	10,4	6,8	<b>-12,2</b>
прочие транспортные средства и оборудование	-10,6	-6,5	19,0*	5,7	17,8	41,6	24,8	53,9	-2,7	4,0	<b>6,6</b>
<b>прочие производства</b>	-5,7	7,7	24,6*	2,8	17,8	31,3	12,3	15,3	0,8	-8,3	<b>10,9</b>
в т.ч.											
мебель	8,0	22,9	59,1*	22,3	55,7	79,0	24,0	30,0	15,5	18,4	<b>6,8</b>
прочие готовые изделия	-8,9	1,6	19,3*	-9,6	10,0	59,0	17,1	16,8	14,5	0,7	<b>0,6</b>
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,2	-5,3	17,8*	0,5	10,6	16,3	8,9	11,8	-4,6	-15,6	<b>13,4</b>
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	6,5	4,1	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	<b>-2,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	16,7	11,3	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	<b>2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 сентября.

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

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

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 8. Структура рынка недвижимости



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

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

### 1. Категории земель:

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

### 2. Целевого назначения земель:

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

### 3. Вида права пользования земельным участком:

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

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

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



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

5. *Расстояния от МКАД:*

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

6. *Местоположения и окружения:*

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

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

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

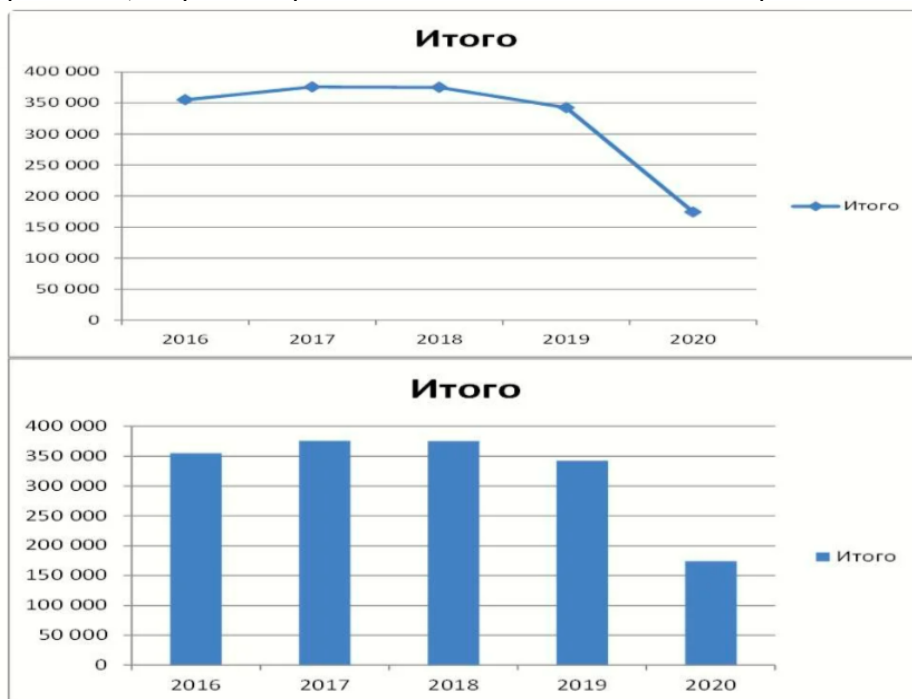
#### Рынок земли в Московской области. Статистика<sup>10</sup>.

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

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

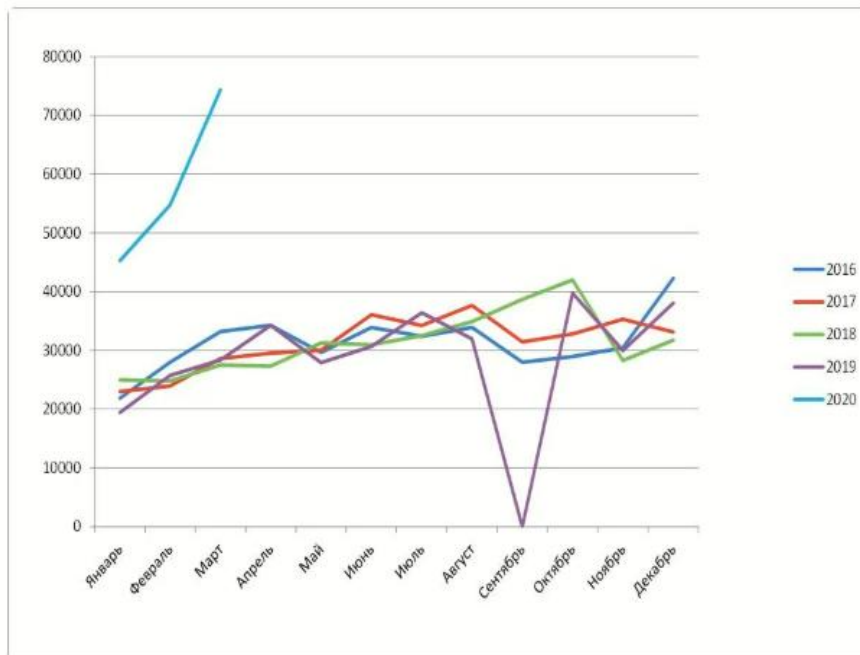
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки													
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
<b>2016</b>	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	<b>355 005</b>
<b>2017</b>	22974	23939	28618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

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



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

<sup>10</sup> <https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a>



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

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

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

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

## Цены

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

## Рынок земельных участков Московской области<sup>11</sup>

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

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

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

**Препятствует сделкам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена –**

<sup>11</sup> <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

**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.

### Дешевающий актив

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

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

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

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

### Территории для бизнеса

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

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

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

### Жилой сектор

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

---

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

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

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, д. Кононово, ш. Ленинградское (83 км до МКАД)	83	750,00	2 667	2 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561">https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561</a>	+79175078884, +79060656142
2	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, ул. Кирпичный завод	51	9200,00	10 000	92 000 000	<a href="https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/217803937/">https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/217803937/</a>	+7 916 531-10-52
3	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	44	9748,00	4 709	45 900 000	<a href="https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/">https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/</a>	+7 988 070-12-66
4	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, ш. Дмитровское (44 км до МКАД)	44	11005,00	6 997	77 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/204356199">https://www.cian.ru/sale/suburban/204356199</a>	+79880701266
5	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Муравьево, ш. Ленинградское (63 км до МКАД), ш. Рогачевское (72 км до МКАД)	63	290,00	13 103	3 800 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/159810127">https://www.cian.ru/sale/suburban/159810127</a>	+79175215852
6	Московская область, Дмитровский городской округ, Ревакино деревня Дмитровское шоссе, 40 км от МКАД	40	500,00	11 800	5 900 000	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/209884893/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/209884893/</a>	+7 916 240-49-32
7	Московская область, Рузский городской округ, Покровское село	70	350,00	2 857	1 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/186573699/">https://www.cian.ru/sale/suburban/186573699/</a>	+7 928 449-09-71
8	Московская область, Клин городской округ, пос. Нудоль, ш. Новорижское (81 км до МКАД), ш. Волоколамское (86 км до МКАД)	81	300,00	6 667	2 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/180313693">https://www.cian.ru/sale/suburban/180313693</a>	+79771848180, +79771197502
9	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино, ш. Дмитровское (50 км до МКАД), ш. Рогачевское (50 км до МКАД)	50	416,00	6 010	2 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871">https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871</a>	+79269439313
10	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково, 39 км от МКАД	41	700,54	8 000	5 604 320	<a href="https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html">https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html</a>	+7 (495) 023-84-72
11	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково	37	2400,00	8 000	19 200 000	<a href="https://www.avito.ru/povarov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049">https://www.avito.ru/povarov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049</a>	8-495-231-68-48

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 667
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	13 103
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 346

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки».
3. Справочник ООО НЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №27», Москва, 2020 год
4. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г. ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

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. На осушение.

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

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

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

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

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

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

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

#### **Удаленность от областного центра**

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

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

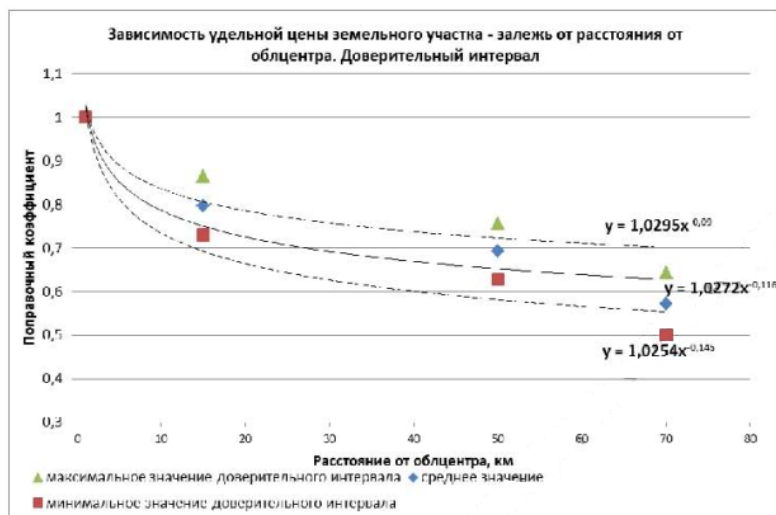


Рис. 8

#### **Площадь.**

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

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



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

Таблица 38

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

**Корректировки на наличие осушения**

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

Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на наличие осушения для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных дренажной системой, к удельной цене аналогичных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,20	1,48

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

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.

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

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

**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.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 667
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	13 103
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 346

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

**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. На осушения.

## 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

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

### **9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);

- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом,

может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

#### Методы оценки

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

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

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

#### **Сравнительный подход**

В соответствии с IFRS 13 при 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-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

#### Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>12</sup>.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка - Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>13</sup>.

#### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные

<sup>12</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>13</sup> 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>)

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 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 для строений**

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета восстановительной или замещающей стоимости.	Согласно п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Согласно п. 20 ФСО-1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

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

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

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

## 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>.

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](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru).) по продаже земельных участков.

## Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>14</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871">https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871</a>	<a href="https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html">https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049</a>
Контакт		+79269439313	+7 (495) 023-84-72	8-495-231-68-48
Место нахождения	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково,	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаление от МКАД	53	54	42	37
Кадастровый номер	50:09:0000000:0:193692 50:09:0010334:1519	50:04:0230224:11	50:09:0020328:679	50:09:0020328:669
Категория земли	Для сельскохозяйственного производства	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	3 899,00	416	701	2400

<sup>14</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Заболоченность	Есть	Нет	Нет	Нет
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		6 010	8 000	8 000
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	5 604 320	19 200 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:193692**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	8 000	8 000
Общая площадь	сот.	3 899,00	416,00	700,54	2 400,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		10.09.2021 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 712
<b>Местоположение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково,	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 349	7 120	7 120
Направление/шоссе		Северо-Западное/Ленинградское	Северо-Западное/Дмитровское	Северо-Западное/Ленинградское	Северо-Западное/Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 349	7 120	7 120
Удаленность от МКАД	км	53	54	42	37
Корректировка	%		0,00%	-3,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	6 444
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	6 444
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Фермерское хозяйство	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	6 444
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	3 899,00	416,00	700,54	2 400,00
Площадь земельного участка	га	38,99	4,16	7,01	24,00
Диапазон площади земельного участка	га	30-100	меньше 10	меньше 10	10-30
Корректировка	%		-22,00%	-22,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 933	5 079	5 477

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<b>Экономические характеристики</b>					
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 933	5 079	5 477
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Индивидуальные особенности земельного участка		Заболочено	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 950	3 809	4 108
<b>Процедура согласования</b>					
<b>Общая валовая коррекция</b>			47,0%	50,0%	44,0%
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,59%</b>			
<b>Весовой коэффициент</b>			0,3332	0,3266	0,3402
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость</b>	руб./сот	<b>3 625</b>			

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010334:1519**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	8 000	8 000
Общая площадь	сот.	400,00	416,00	700,54	2 400,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		10.09.2021 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	8 000	8 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 712
<b>Местоположение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково, 39 км от МКАД	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 712
Направление/шоссе		Северо-Западное/Ленинградское	Северо-Западное/Дмитровское	Северо-Западное/Ленинградское	Северо-Западное/Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 712	6 712
Удаленность от МКАД	км	53	54	42	37
Корректировка	%		0,00%	-3,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	6 444
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	6 444
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Фермерское хозяйство	Для сельскохозяйственного производства

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	6 444
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	400,00	416,00	700,54	2 400,00
Площадь земельного участка	га	4,00	4,16	7,01	24,00
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	10-30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	7 088
<b>Экономические характеристики</b>					
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	7 088
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 042	6 511	7 088
<b>Процедура согласования</b>					
Общая валовая коррекция			0,0%	3,0%	14,0%
Коэффициент вариации		16,98%			
Весовой коэффициент			0,3511	0,3409	0,3080
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот	6 173			

Источник: составлено Оценщиком

**Комментарии к расчетной таблице:**

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

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

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Таблица 9.2-4 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения принята в размере среднего значения диапазона для участков классифицирующийся как залежь и составила 16,1%.

#### Удаленность от областного центра

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

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

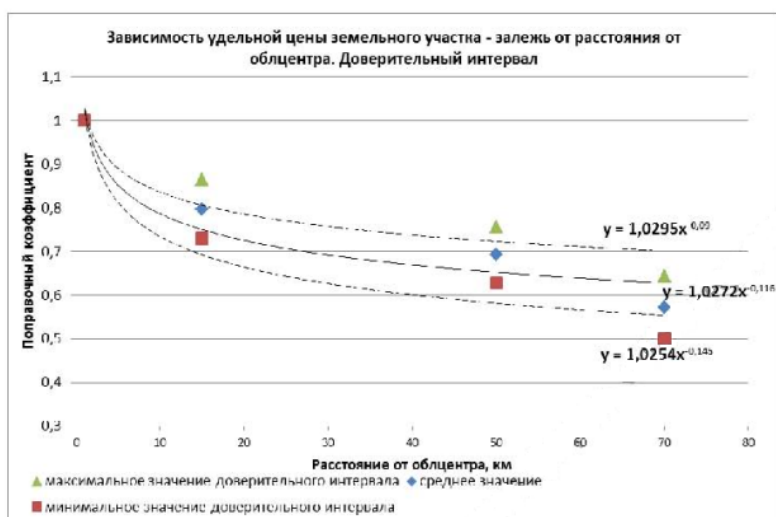


Рис. 8

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

Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	53	54	42	37
Модельная корректировка	0,64810	0,64669	0,66582	0,67568
Величина корректировки		0%	-3%	-4%

Источник: составлено Оценщиком

#### Площадь.

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

Таблица 9.2-7 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 38

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

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на площадь для земельных участков с кадастровым номером: 50:09:0000000:193692

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, га	38,99	4,16	7,01	24,00
Диапазон площади земельного участка	30-100	меньше 10	меньше 10	10-30
Корректировка		-22,00%	-22,00%	-15,00%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на площадь для земельных участков с кадастровым номером: 50:09:0010334:1519

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, га	4,00	4,16	7,01	24,00
Диапазон площади земельного участка	меньше 10	меньше 10	меньше 10	10-30
Корректировка		0,00%	0,00%	10,00%

Источник: составлено Оценщиком

#### Корректировки на наличие осушения

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

Таблица 9.2-10 Диапазон корректировок на наличие осушения для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных дренажной системой, к удельной цене аналогичных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,20	1,48

Для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:193692 –применялась корректировка на осушение на участке расположено болото, а у объектов аналогов нет. Корректировка составила 0,75 или -25% (1/1,34)

#### Коэффициент вариации<sup>15</sup>

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

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

<sup>15</sup> Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил. стр.192

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

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

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов составила от 10% до 20 % - изменчивость вариационного ряда средняя.

### Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

**Таблица 9.2-11 Итоговая стоимость**

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно) руб.
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:193692	3 899	3 625	14 133 875	14 134 000
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:1519	400	6 173	2 469 200	2 469 000

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно) руб.
	Итого		4 299		16 603 075	16 603 000

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 использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	Не применялся	16 603 000	Не применялся

### 10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

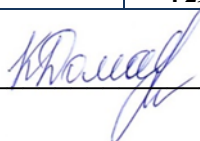
На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки без учета НДС<sup>16</sup> составляет:

**16 603 000 (Шестнадцать миллионов шестьсот три тысяч) рублей,**

*в том числе:*

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно) руб.
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:193692	3 899	14 134 000
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0010334:1519	400	2 469 000
	<b>Итого</b>		<b>4 299</b>	<b>16 603 000</b>

Оценщик,

 Домарева К.О.

<sup>16</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**



## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>17</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

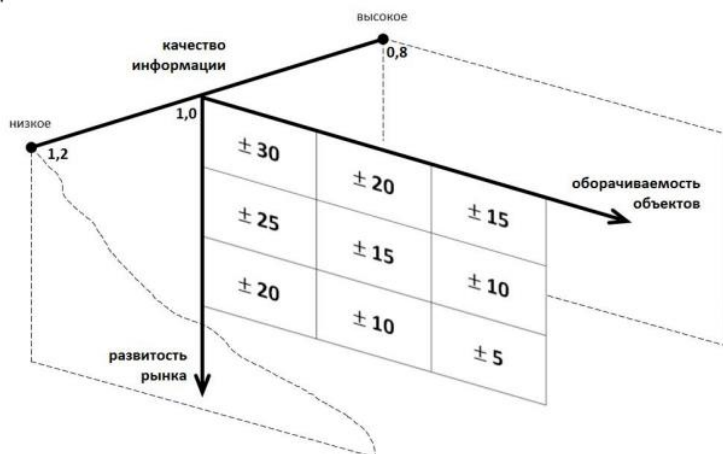
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – низкую. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 30%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0.

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится

<sup>17</sup> [https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет +/- 30%.

**Таблица 10-3 Возможные границы интервала**

Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:000000 0:193692	3 899	9 893 800	14 134 000	9 893 800
Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:001033 4:1519	400	1 728 300	2 469 000	1 728 300
<b>Итого</b>		<b>4 299</b>	<b>11 622 100</b>	<b>16 603 000</b>	<b>11 622 100</b>

Источник: расчет Оценщика

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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. Справочник ООО НЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №26», Москва, 2020 год
5. Данные сети Интернет ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru))

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



### СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Домарева Ксения Олеговна**

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

включен в реестр СРО «СФО»:  
 01.06.2018, регистрационный № 558  
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2019г.



М.А. Скотов

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



Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240000707

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер  
111

Город  
Ставрополь

« 24 » мая 20 13 г.

Настоящий диплом выдан  
**Домаревой**  
**Ксении Олеговне**  
в том, что он(а) окончил(а)  
с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Институте дополнительного профессионального образования  
Федерального государственного бюджетного образовательного  
учреждения высшего профессионального образования  
«Ставропольский государственный аграрный университет»  
по программе «Оценка собственности»  
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
Решением от  
06 мая 2013 года  
аттестационная комиссия  
удостоверяет право (соответствие квалификации)  
Домаревой Ксении Олеговны

на ведение профессиональной деятельности в сфере  
«Оценка собственности»  
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Президент комиссии *Колесни*  
Администратор *Александр*  
Секретарь *Валерия*



ФАП «Копейская телефония», 2011 г., уровень «Б», класс «Б-67»

**ДОГОВОР/ПОЛИС №2000SBV4003881**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УПОСЛАВЛЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА, НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ И УСЛОВИЯХ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 13.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): Объект страхования:	Домарева Ксения Олеговна имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заключен, заключаемому договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (одновременно в срок до «27» сентября 2020 г.)
Срок действия Полиса:	с «23» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

**Особые условия страхования:**  
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.  
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).  
Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

<b>СТРАХОВЩИК:</b> Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710076574 КПП 997950001 Р/с: 4070181060020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с: 30101810600000000000 БИК 044523528 Тел.: (495) 727-4444	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Домарева Ксения Олеговна ИНН: 261303853240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 625753 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УОФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Кол. подразделения: 260-019 Место жительства: 355028, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тулачевского, д. 30/2, кв. 353
Оценщик/Страхователь: Ф.И.О. Домарева К.О. Место выдачи: Ставрополь	К. О. Домарева Дата выдачи: 27.09.2020 г.

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/176.90201/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ 21 ноября 2020 г.</p>
<p>С. Москва</p>	<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности Юридического лица (далее по тексту - Страховщик) обязательства юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - Договор страхования) и/или оказания услуг по осуществлению оценочной деятельности (далее по тексту - Договор страхования) в пользу Страхователя (страхового случая), вылигит страхование возмещения в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p>
<p>Полное наименование Страхователя: АО «АльфаСтрахование»</p>	<p>ИИНН: 770776800 ИНН: 770776800</p>
<p>Адрес Страхователя: Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p>	<p>ИНН: 770776800 ИНН: 770776800</p>
<p>ИНН: 770776800</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 час 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.</p>
<p>Сумма Страхового возмещения: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</p>	<p>Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p>Фрагмента не установлена (отсутствует)</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 33 250,00 руб. (Тридцать три тысячи две тысячи пятьсот рублей) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безаналогого перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2021 г. в соответствии со счетом Договора.</p>
<p>СТАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФондОценза» ИНН: 770776800 КПП: 770401001</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 час 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.</p>
<p>СТАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</p>	<p>Сумма Страхового возмещения: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p>ФРАГМЕНТА</p>	<p>Фрагмента не установлена (отсутствует)</p>
<p>СТАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 33 250,00 руб. (Тридцать три тысячи две тысячи пятьсот рублей) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безаналогого перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2021 г. в соответствии со счетом Договора.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются не противопоставляемые законодательству третьими лицами имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застройщиком Застройщиком деятельности; Б) риском наступления нарушения требований Федерального закона от 21.07.2005 № 98-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и/или иных законодательных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности; страховых случаев, связанных с наступлением ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застройщиком Застройщиком деятельности; в) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застройщиком Застройщиком деятельности.</p>
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются следующие: - нарушение третьими лицами (Выгододержателями) в результате нарушения договора на проведение оценки при осуществлении Застройщиком Застройщиком деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2. (в) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застройщиком Застройщиком деятельности; в) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застройщиком Застройщиком деятельности.</p>
<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК», наступление Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату. Выгододержателями, вред, имущественным интересам</p>

<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p>	<p>когда членом в результате Застройщиком деятельности Страхователя и помешает обязательность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>						
<p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, связанная с участием в проведении оценки при осуществлении оценочной деятельности третьими лицами. Страхователь не несет ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц. Страхователь не несет ответственности за возмещение вреда имущественным интересам третьих лиц, причиненного в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застройщиком Застройщиком деятельности.</p>						
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб (выгододержателям);</li> <li>• целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям, расходы по осуществлению оценочной деятельности; расходы по уплате судебных издержек и иных судебных расходов; расходы по уплате вознаграждения оценочной деятельности.</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul>						
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>По настоящему Договору сумма страхового возмещения не включается (возмещение не подается) убыток, Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предоставлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:sof@alfast.ru">sof@alfast.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p>						
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Сумма страхового возмещения, руб. Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</p> <table border="1"> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 10 000 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 10 000 000 000</td> <td>20 (двадцать)</td> </tr> </table>	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 10 000 000 000	10 (Десять)	Свыше 10 000 000 000	20 (двадцать)
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 001 до 10 000 000 000	10 (Десять)						
Свыше 10 000 000 000	20 (двадцать)						
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами посредством переговоров и/или обращения в суд. Соглашения сторон о сроках и порядке выплаты страхового возмещения и/или иных расходов Страхователя и Страховщика на основании настоящего Договора составляются в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p>						
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем, и/или иных лиц, ответственных за взаимодействие со Страхователем, указывается в Приложении к настоящему Договору. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>						
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ:</p>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценки; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценки; 3. «АльфаСтрахование» от 20.11.2020 г.</p>						
<p>СТАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФондОценза» АО «АльфаСтрахование»</p>						
<p>в лице Генерального директора</p>	<p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности имущественных интересов</p>						
<p>Иванов Иван Иванович</p>	<p>Иванов Иван Иванович</p>						

Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

## Объект аналог №1

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

dmитrov.cian.ru Продажа участка 416 сот. Московская область, Дмитровский городской округ, Овчино деревня - база ЦИАН, объявление 204423871

17 авг. 11:34 2 139 просмотров, 3 за сегодня

**Участок, 416 сот.**  
 Московская область, Дмитровский городской округ, Овчино деревня. На карте  
 Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД Рогачевское шоссе, 50 км от МКАД

2 500 000 ₽ 6 010 В/сот.  
 Следить за изменением цены  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
 Один запрос в 7 банках  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 5,72%

Это временные телефоны  
 Настоящие номера защищены от спама, поэтому SMS не дойдут; написать автору объявления получится только в чате  
 Написать в чат  
 +7 983 666-34-71

416 сот. Фермерское хозяйство  
 Площадь Статус земли

Продается земельный участок под крестьянского фермерского хозяйства. Рядом с участком лес, озеро.

dmитrov.cian.ru Продажа участка 416 сот. Московская область, Дмитровский городской округ, Овчино деревня - база ЦИАН, объявление 204423871

17 авг. 11:34 2 139 просмотров, 3 за сегодня

**Участок, 416 сот.**  
 Московская область, Дмитровский городской округ, Овчино деревня. На карте  
 Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД Рогачевское шоссе, 50 км от МКАД

2 500 000 ₽ 6 010 В/сот.  
 Следить за изменением цены  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
 Один запрос в 7 банках  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 5,72%

Статистика просмотров за последние 10 дней  
 2140 просмотров с даты создания объявления 01.04.2019  
 13 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
31.08	1
1.09	0
2.09	1
3.09	1
4.09	2
5.09	1
6.09	0
7.09	2
8.09	1
9.09	4

416 сот. Фермерское хозяйство  
 Площадь Статус земли

Продается земельный участок под крестьянского фермерского хозяйства. Рядом с участком лес, озеро.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 Показать телефон

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Участки

**50:04:0230224:11**  
 обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Подъячевский, д. Поповка

План ЭУ → План КК →

Информация	Услуги
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Подъячевский, д. Поповка
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	162 240 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	41 600 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

ПлК © Росреестр 2010-2020 | Картографическая основа РФ © Росреестр 2011 | Яндекс

Искать вдоль маршрута

Все

● МКАД, съезд 81

● Территориальное управление №3 Адм...

Добавить точку Сбросить

Параметры  Отправление сейчас

**1 ч** Прибытие в 14:17  
60 км, без учета пробок

**59 мин** Прибытие в 14:16  
54 км, без учета пробок  
[Посмотреть подробнее](#)

**1 ч 3 мин** Прибытие в 14:20  
62 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон  Отправить

Рив Гош ROUGE ALLURE

Яндекс

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**



## Объект аналог №2

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

www.idland.ru Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково, 39 км от МКАД (Код участка: s167) Отзывы

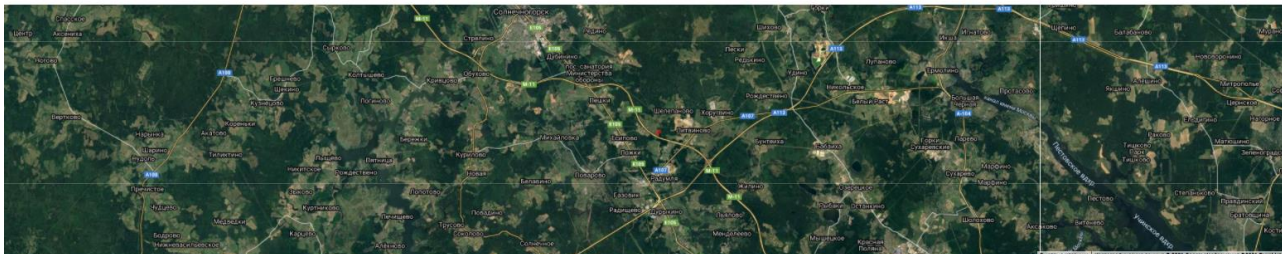
Zimbra: Входящие

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Поиск +7 (495) 023-84-71 [ЗНАКОМЬСЯ ЗНАКОМ](#) [☆](#) [0](#)

**ID LAND** [ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ](#) | [ПРОМПАРКИ](#) | [АГРОПАРК](#) | [КАДАСТРОВЫЕ УСЛУГИ](#) | [О КОМПАНИИ](#)

☆ Код участка: s167 [ВЕРНУТЬСЯ К СПИСКУ ПРОЕКТОВ](#)

Показать объекты рядом



## Фотогалерея объекта



www.idland.ru Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково, 39 км от МКАД (Код участка: s167) Отзывы

Zimbra: Входящие

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Поиск +7 (495) 023-84-71 [ЗНАКОМЬСЯ ЗНАКОМ](#) [☆](#) [0](#)

**ID LAND** [ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ](#) | [ПРОМПАРКИ](#) | [АГРОПАРК](#) | [КАДАСТРОВЫЕ УСЛУГИ](#) | [О КОМПАНИИ](#)

Фотогалерея объекта

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		ПРАВОВОЙ СТАТУС	
Область	Московская	Вид права	собственность
Район	Солнечногорский	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Шоссе	A-107 / Ленинградское	ВРИ	для сельскохозяйственного производства
Населенный пункт	Овсянниково	Кадастровый номер	50:09:0020329:079
Расстояние от МКАД, км	39	<b>КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	
<b>ОПИСАНИЕ УЧАСТКА</b>		Цена за участок	5 804 320 руб.
Площадь, га	7,0054		

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

Участки 50:09:0020328:679

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

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:09:0020328:679
Кадастровый квартал:	50:09:0020328
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0020328
Площадь уточненная:	70 054 кв. м
Статус:	Учетный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	141 509,08 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.01.2019
дата применения:	01.01.2019

← 56.107805, 37.142916

Все

● МКАД, 75-й километр

● территориальное управление Пешковс...

Добавить точку Сбросить

Параметры Отправление сейчас

**50 мин** Прибытие в 11:12  
 42 км, без учета пробок  
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

**1 ч 2 мин** Прибытие в 11:23  
 49 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Социальная реклама

**Сохраним лес**

РЕКЛАМОДАТЕЛЬ: АНО «БОЛЬШАЯ КУЛЬТУРА» СОХРАНИМЛЕС.РФ

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

## Объект аналог №3

[https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_24\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2003004049](https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049)

www.avito.ru

Участок 24 га (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Zimbra: Входящие

## Участок 24 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 августа в 13:40


Площадь: 2400 сот. Расстояние от МКАД: 33 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково  
Ленинградское шоссе, 33 км[Показать карту](#)

Участок площадью 24 га. Возможно межевание любой площади от 2 га. Цена - 8 000 руб за сотку. Ровный, гладкий, красивый участок. Примаыкает к трассе М11. Ближайший населенный пункт - Овсянниково, Солнечногорский район. Кадастровый номер: 50.09.0020328.669. Категория земли - сельхоз земли, разрешенное использование - для сельхоз производства. Оформлено в собственность.

Есть много предложений в Солнечногорском районе.

Звоните, ответим на Ваши вопросы!

19 200 000 ₪

Кредит наличными под залог.  
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 231-68-48

ID Land

Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Отдел продаж

№ 2003004049, 2308 (+5)

ID Land

Участок 2 га (СНТ, ДНП)  
2 000 000 ₪Участок 34 га (СНТ, ДНП)  
51 000 000 ₪Участок 5,07 га (СНТ, ДНП)  
6 088 440 ₪

22 объявления агентства

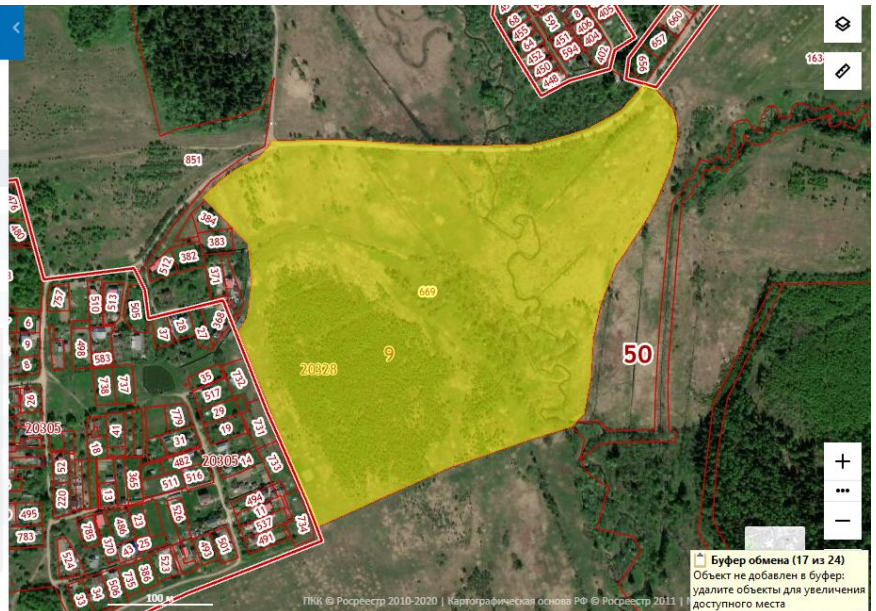


## Козырьки

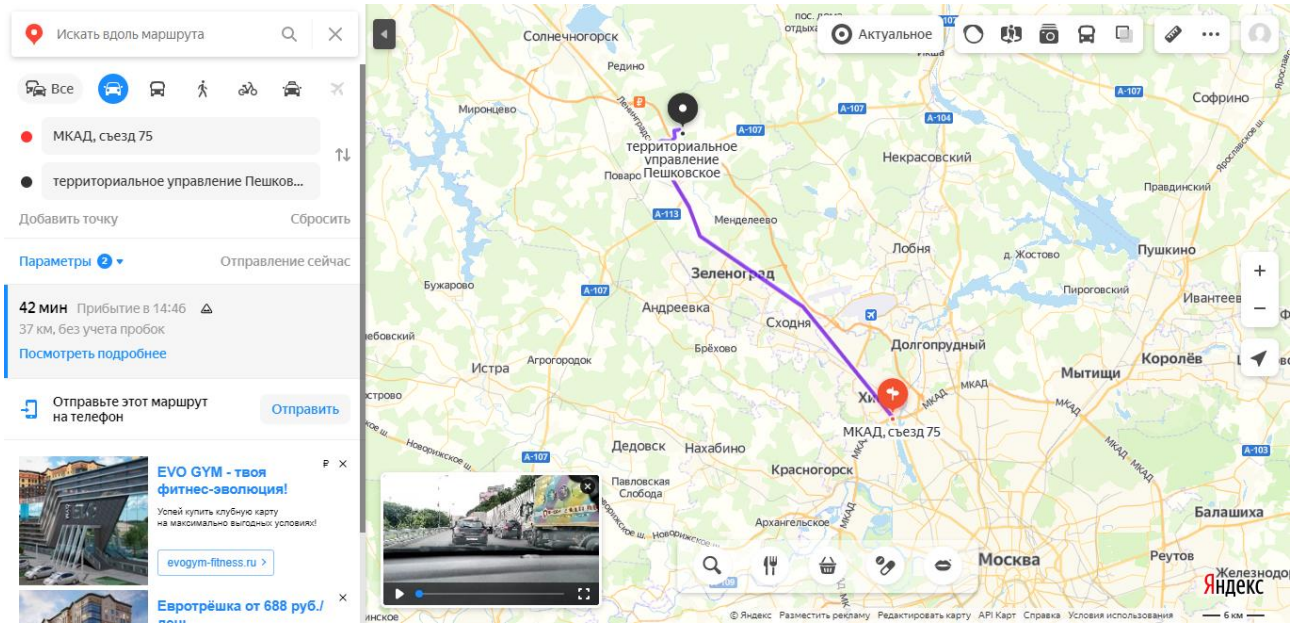
Предлагаем качественно выполненные козырьки из нержавеющей стали и стекла

[Узнать больше](#) [dominant-st.ru](#)

Информация	Услуги
50:09:0020328:669	квартила 50:09:0020328
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	340 564,68 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	246 786 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документу:	для сельскохозяйственного производства



**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**



**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 марта 2021г.			
Кадастровый номер:	50:09:0010334:1519		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010334		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, Российская Федерация		
Площадь:	40000 +/- 1750		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0000000:72352		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства; для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Васильев Сергей Владимирович, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АйЭм"), осуществляющее доверительное управление (Д.У.) Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", ИНН: 7705794926 на основании документа: Доверенность		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		50:09:0010334:1519	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0010334:1519-50/416/2021-1 10.03.2021 18:54:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.03.2021 18:54:20	
	номер государственной регистрации:	50:09:0010334:1519-50/416/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2021 на срок действия правил доверительного управления	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" от 30.10.2019 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		<i>Иванов Д.А.</i>
	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		50:09:0010334:1519	

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности		<i>Иванов Д.А.</i>
	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

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

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		50:09:0010334:1519	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Федеральное казенное учреждение «Росреестр»

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 23.03.2021, поступившего на рассмотрение 24.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-27114577			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193692	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское, Российская Федерация		
Площадь:	389881 +/- 5464		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0000000:184012, 50:09:0010334:734		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства; для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Беликов Андрей Анатольевич		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 673109747045 М.П. 0110071087967701055 Выдан: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-27114577			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193692	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:193692-50/416/2021-1 10.03.2021 18:54:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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	
5.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.03.2021 18:54:20	
	номер государственной регистрации:	50:09:0000000:193692-50/416/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.03.2021 на срок действия правил доверительного управления	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" от 30.10.2019 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 671107347045 М.П. 01180710879627018855 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-27114577			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193692	
6	Заявленные 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 671107347045 М.П. 01180710879627018855 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-27114577			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193692	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:5000	Условные обозначения	ДОК. № 111-00-0118-011	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		Сертификат: 671159747045 МП: 001100710079677018055 Выдан: г.м. Москва Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

**Отчет об оценке 325/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

**Задание на оценку № 05/2021 от 02.09.2021 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 их частей (при наличии))	Земельные участки (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское (см. приложение 1 к заданию на оценку)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельные участки (2 ед.) общей площадью 429 881 кв. м. категория земли – из земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:191360 образовались 2 (Два) земельных участка с кадастровыми номерами: 50:09:0000000:193692, 50:09:0010334:1519 Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:191360 № 41-21 от 25.01.2021 г. Выписки из ЕГРН от 11.03.2021 г.
Права на объект оценки, 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 - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид стоимости объекта оценки	<b>Справедливая стоимость</b> – 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) <b>Рыночная стоимость</b> 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 и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 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». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование

	результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	10.09.2021 г.
Осмотр объекта	Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Период проведения работ	В течение 10 рабочих дней
Допущения на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</li> </ol>

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

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

Исполнитель:  
**ООО «ФандОценка»**

Генеральный директор



Н.П. Ивашкова

**Приложение 1**  
к Заданию на оценку № 05/2021 от 02.09.2021 г.  
к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года

**Состав объекта оценки**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Категория земли	Вид разрешенного использования	Адрес (местоположение) объекта
1	50:09:0000000:193692	389 881	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское
2	50:09:0010334:1519	40 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское
	<b>Всего</b>	<b>429 881</b>			

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

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



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

Генеральный директор

И.П. Ивашкова

