

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 112/25



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____/Ивашкова Н.П./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 112/25

Двух земельных участка для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м. расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 17.02.2025 г.
Дата составления отчета: 17.02.2025 г.
Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

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

Исполнитель: ООО «ФандОценка»

Москва – 2025



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 01/25 от 17.02.2025 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 произвел оценку Двух земельных участков для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м. расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 326 от 01.06.2015 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 17 февраля 2025 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 без НДС –

8 009 000 (Восемь миллионов девять тысяч) рублей ¹, в том числе:

Объект права	Стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197876, площадью 312 444 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск	7 808 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010334:1712, площадью 29 956 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск	201 000
Итого	8 009 000

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

С уважением,
генеральный директор

Н.П. Ивашкова

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	8
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ	8
2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	9
2.6. ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	16
3.1. ДОПУЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ	16
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	17
3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	17
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	18
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	18
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	19
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	20
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	21
6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	21
6.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	21
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	33
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	41
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	43
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	47
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	51
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	52
9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	53
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	66
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	66
10.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	66
10.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	70
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	86

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

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

Объект оценки	2 (два) земельных участка для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м. расположенных в Солнечногорском районе Московской области.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197876, площадью 312 444 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010334:1712, площадью 29 956 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка проводится в допущении: - для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:1712: на земельном участке остатки объектов капитального строительства в неудовлетворительном состоянии, коммуникации, бетонные плиты на глубинах от 20 см., сложный рельеф не позволяющий использовать участки по назначению; Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 10 кВ ф. "Смирновка" в том числе: ВЛ 10 кВ ТП-896-ТП-789, ЛЭП 10 кВ ТП-789-ТП-937 с отпайкой на ТП-790, ВЛ 10 кВ ТП-789-ТП-792, водоохранная зона; - для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197876: зона публичного сервитута (публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Линейное сооружение воздушная линия электропередачи 220 кВ Омега- Радищево I-II»), Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омега-Радищево I-II", водоохранные зоны, участок подвержен подтоплению и заболачиваемости. Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности. Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость».
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ "Содержание права собственности": «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки (необходимость проведения оценки²), которая должна быть	Определение стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в

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

<p>установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</p>	<p>соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</p>	<p>Сотрудники специализированного депозитария Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.</p>
<p>Соблюдение требований законодательства России</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная (справедливая) стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) участники сделки являются неопределенными лицами; 3) дата оценки 17.02.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости</p>

	«справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).
Дата оценки	17.02.2025 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	17.02.2025 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписки из ЕГРН.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Примечание к форме составления отчета: - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету

	<p>доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда"</p> <p>(вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"):</p> <p>1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru.»;</p> <p>2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.».</p>
<p>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</p>	<p>Не требуется.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</p>	<p>Отсутствует.</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО 2022

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международные стандарты оценки, дата введения в действие 31 января 2020 года.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

Таблица 2.4-1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Так же будут использованы международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки

и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта,

материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

2.6. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 01/25 от 17.02.2025 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 стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. ДОПУЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние кризиса на ценообразование рынка объекта оценки.
6. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
7. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.
8. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
9. По информации от заказчика и информации из открытого доступа было выяснено, что:
 - для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:1712: на земельном участке остатки объектов капитального строительства в неудовлетворительном состоянии, коммуникации, бетонные плиты на глубинах от 20 см., сложный рельеф не позволяющий использовать участки по назначению; Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 10 кВ ф. "Смирновка" в том числе: ВЛ 10 кВ ТП-896-ТП-789, ЛЭП 10 кВ ТП-789-ТП-937 с отпайкой на ТП-790, ВЛ 10 кВ ТП-789-ТП-792, водоохранная зона;
 - для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197876: зона публичного сервитута (публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Линейное сооружение воздушная линия электропередачи 220 кВ Омега- Радишево I-II»), Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омега-Радишево I-II", водоохранные зоны, участок подвержен подтоплению и заболачиваемости.
10. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с кризисом представлены в отчете и могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в

условиях кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

11. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире.

12. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).

17. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик

_____ А.И. Делов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2711017399 от 06 ноября 2024 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • сбор информации об объекте оценки; • анализ рынка объекта оценки; • расчет стоимости объекта оценки; • формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 2 (два) земельных участка для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м. расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

6.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/25 от 17.02.2025 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 112/25, дата составления 17.02.2025 г.

6.3. 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 кризиса на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
2 (два) земельных участка для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м. расположенных в Солнечногорском районе Московской области.	Не применялся, отказ обоснован	8 009 000	Не применялся, отказ обоснован

6.5. ИТОВАЯ 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 без НДС:

8 009 000 (Восемь миллионов девять тысяч) рублей³, в том числе:

Объект права	Стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197876, площадью 312 444 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск	7 808 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010334:1712, площадью 29 956 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск	201 000
Итого	8 009 000

Оценщик

_____ А.И. Делов

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

7. 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

Таблица 7.1-1 Перечень документов

№	Кадастровый номер	Выписка	Дата выдачи	Свидетельство о государственной регистрации прав собственности	Дата выдачи
1.	50:09:0010607:16			50-АЕН 201927	31.05.2013
2.	50:09:0000000:187093	99/2019/261367171	14.05.2019	50-ББ № 844391	20.05.2016

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 2 (два) земельных участка для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м. расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные объекта оценки

Характеристика	Показатель	
Адрес	Московская область, городской округ Солнечногорск	
Кадастровый номер	50:09:0000000:197876	50:09:0010334:1712
Площадь, м ²	312 444	29 956
Вид права	Собственность	
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость».	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	
Наличие обременений	Доверительное управление	
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Имеются разрушенные здания
Текущее использование	Не используется	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197876: зона публичного сервитута (публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Линейное сооружение воздушная линия электропередачи 220 кВ Омга- Радищево I-П»), Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омега-Радищево I-П", водоохранные зоны, участок подвержен подтоплению и заболачиваемости	для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:1712: на земельном участке остатки объектов капитального строительства в неудовлетворительном состоянии, коммуникации, бетонные плиты на глубинах от 20 см., сложный рельеф не позволяющий использовать участки по назначению; Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 10 кВ ф. "Смирновка" в том числе: ВЛ 10 кВ ТП-896-ТП-789, ЛЭП 10 кВ ТП-789-ТП-937 с отпайкой на ТП-790, ВЛ 10 кВ ТП-789-ТП-792, водоохранная зона

Фотоматериалы по зданиям



Объекты на участке 50:09:0010334:1712



Объекты на участке 50:09:0010334:1712



Объекты на участке 50:09:0010334:1712



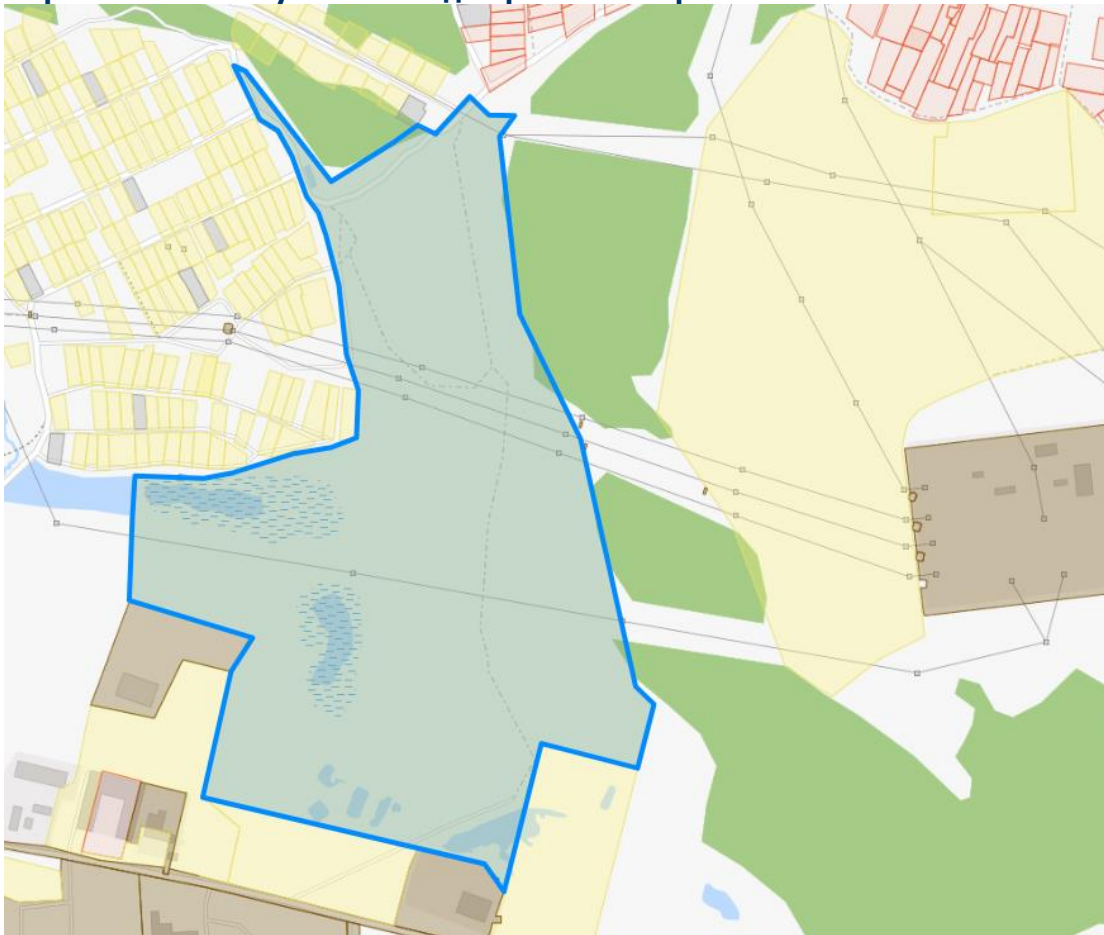
Объекты на участке 50:09:0010334:1712



Объекты на участке 50:09:0010334:1712



Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197876



Форма земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197876



Охранные зоны участка 50:09:0000000:197876

3. Прибрежная защитная полоса
ручей
Площадь пересечения: 78255 м²
Процент пересечения: 22.9%

Что это значит

4. Прибрежная защитная полоса
ручей
Площадь пересечения: 49788 м²
Процент пересечения: 14.5%

Что это значит

3. Прибрежная защитная полоса
ручей
Площадь пересечения: 78255 м²
Процент пересечения: 22.9%

Что это значит

4. Прибрежная защитная полоса
ручей
Площадь пересечения: 49788 м²
Процент пересечения: 14.5%

Что это значит

9. Береговая полоса
ручей
Площадь пересечения: 19659 м²
Процент пересечения: 5.7%

Что это значит

10. Береговая полоса
пруд
Площадь пересечения: 2918 м²
Процент пересечения: 0.9%

Что это значит

11. Береговая полоса
пруд
Площадь пересечения: 3151 м²
Процент пересечения: 0.9%

Что это значит

13. Береговая полоса
пруд
Площадь пересечения: 3200 м²
Процент пересечения: 0.9%

Что это значит

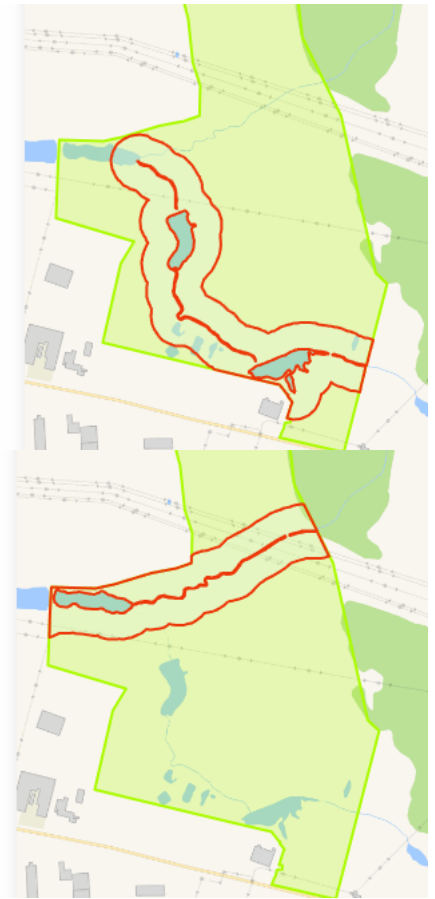
14. Береговая полоса
ручей
Площадь пересечения: 10107 м²
Процент пересечения: 3%

Что это значит

Зона: СХ-3 (Зона сельскохозяйственного
производства)
Площадь наложения: 342324.22 м²
Процент наложения: 100%

Осн. виды разрешенного использования

зонами и их основные ДИИ (в
соответствии с ПЗЗ)



28. Зона публичного сервитута

Публичный сервитут в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Солнечногорск Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Сенеж-Радищево I»

Площадь пересечения: 13075 м²

Процент пересечения: 3,8%

соответствии с ПЗЗ)

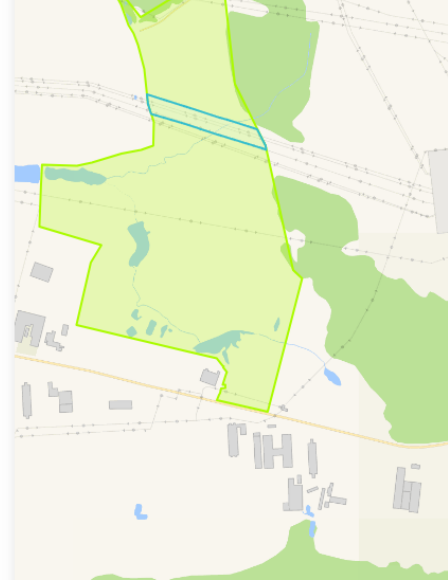
**29. Зона публичного сервитута**

Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин В»

Площадь пересечения: 11255 м²

Процент пересечения: 3,3%

соответствии с ПЗЗ)

**30. Зона публичного сервитута**

Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин З»

Площадь пересечения: 11350 м²

Процент пересечения: 3,3%

31. Зона публичного сервитута

Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Сенеж-Радищево II» с отпайкой на «Ожогоино»

Площадь пересечения: 12132 м²

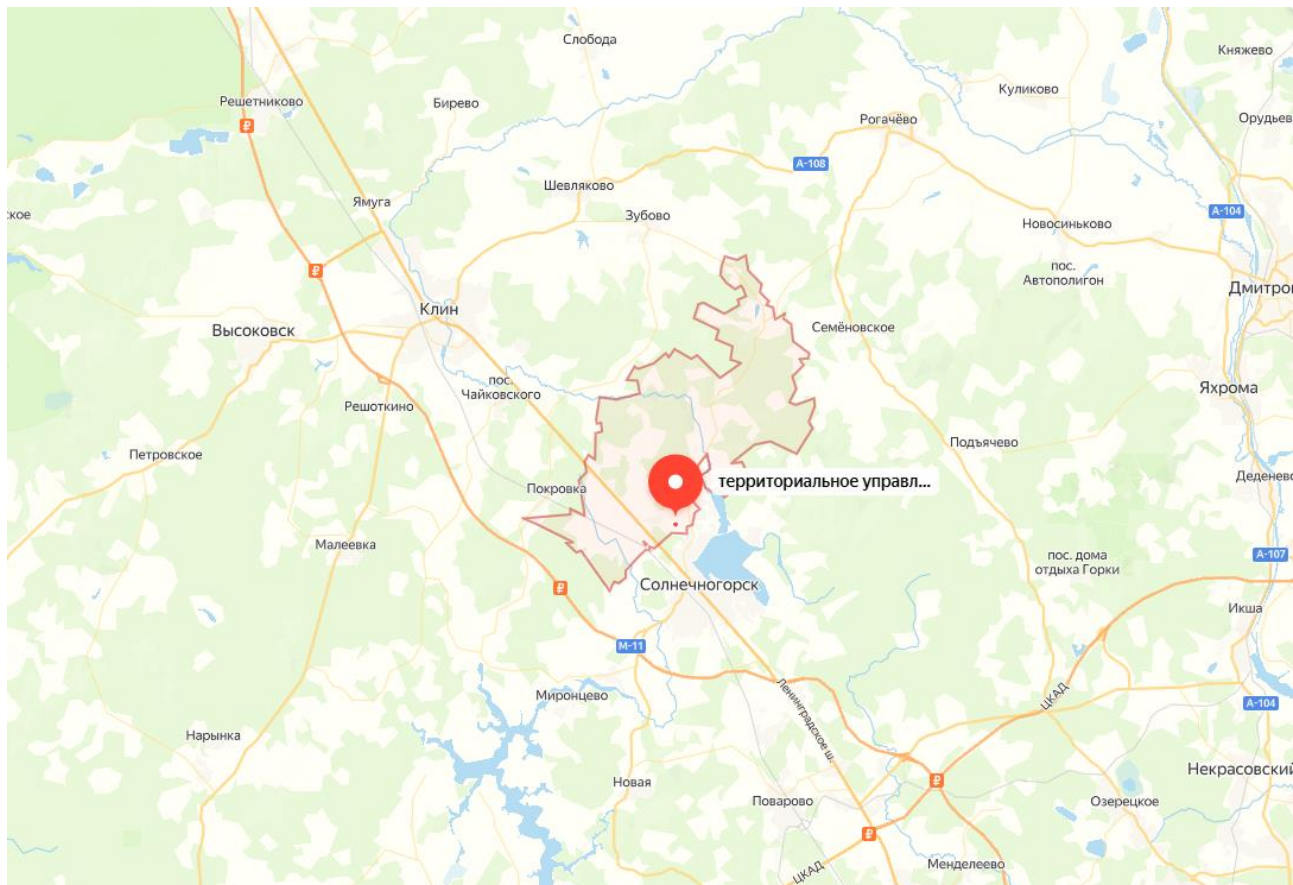
Процент пересечения: 3,5%

Строения на карте на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0010334:1712



7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение земельных участков на карте



Расстояние от МКАД

- Ленинградское шоссе
- производственный квартал Солнечный

Добавить Сбросить

Параметры 2 ▼ Отправление сейчас

50 мин Прибытие в 16:56

51 км, без учета пробок

[Посмотреть подробнее](#) Исправить

1 ч 24 мин Прибытие в 17:30

89 км, без учета пробок

📱 Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

Солнечногорский район⁴

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

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

Экономика.

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

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

Наука.

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

Предпринимательство.

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

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

Инвестиции.

Высокая инвестиционная привлекательность является ключевым фактором повышения конкурентоспособности района, поэтому местные власти стремятся создать в районе благоприятный инвестиционный климат. Привлекательность Солнечногорского муниципального района для инвесторов характеризуется такими факторами как: выгодное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, коммуникаций, энергетике, 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

⁴ http://old.solreg.ru/socio_economic/

инвестиций более 15 млрд. рублей, также будет создано более 3 000 рабочих мест. На территории Солнечногорского муниципального района успешно осуществляют свою деятельность такие предприятия с иностранными инвестициями, как ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ЗАО «ЛОНМАДИ», ЗАО «КВИНТМАДИ», ООО «Камоцци Пневматика», ЗАО «Шуко интернационал Москва», ООО «Шерлэнд».

Новостройки.

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

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

Транспорт.

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

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

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



7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

обязательств и капитальных затрат.

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

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта оценки среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов является текущее использование, 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

Для анализа рынка оцениваемого объекта, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Для анализа рынка оцениваемого объекта, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Инфляция⁵ в России в декабре 2024 года составила 1,32% после 1,43% в ноябре, 0,75% в октябре, 0,48% в сентябре, 0,20% в августе, 1,14% в июле (в июле была индексация тарифов ЖКХ), 0,64% в июне, 0,74% в мае, 0,50% в апреле, 0,39% в марте, 0,68% в феврале и 0,86% в январе, сообщил в среду Росстат.

Инфляция в декабре 2024 года оказалась ниже ожиданий аналитиков - консенсус-прогноз опрошенных "Интерфаксом" экономистов на месяц равнялся 1,57%, а также меньше показателя, складывавшегося исходя из набранной за первые три недели месяца динамики (рост с 1 по 23 декабря на 1,30%). Отдельно за последнюю неделю года показатель инфляции Росстат не публикует.

В целом за 2024 год инфляция, по данным Росстата, составила 9,52% после 7,42% в 2023 году, 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

Рост цен по итогам 2024 года оказался выше официальных прогнозов. Прогноз ЦБ от октября по инфляции на 2024 год равнялся 8,0-8,5%, сентябрьский прогноз Минэкономразвития - 7,3%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в конце декабря, по инфляции в 2024 году равнялся 9,8%.

О текущей ценовой ситуации⁶

На неделе с 21 по 27 января 2025 года инфляция замедлилась до 0,22% н/н. В секторе продовольственных товаров цены изменились на 0,36% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – на 0,54%. На продукты питания без плодоовощной продукции темпы роста цен

⁵ <https://www.interfax.ru/business/1003113>

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/62e0704473a5c28faafc664a64f036c/o_tekushchey_cenovoy_situacii_29_yanvarya_2025_goda.pdf

составили 0,34% н/н. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились на -0,03% н/н: подешевели легковые автомобили, электро и бытовые приборы. В секторе услуг динамика цен составила 0,37% н/н.

Потребительская инфляция с 21 по 27 января

1. На неделе с 21 по 27 января 2025 года инфляция замедлилась до 0,22%.
2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,36%. На плодоовощную продукцию темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,3% н/н. Цены на молоко и молочную продукцию изменились на 0,4% н/н, в том числе на масло сливочное темпы роста цен снизились до 0,2% н/н. Замедлился рост цен на говядину (до 0,4% н/н), приостановился – на свинину. Подешевели баранина (-0,2%) и мясо кур (-0,4%). Ускорилось снижение цен на яйца (до -0,8% н/н), на сахар цены не изменились.
3. В сегменте непродовольственных товаров за неделю с 21 по 27 января цены снизились на -0,03%. На отечественные легковые автомобили цены практически не изменились (0,01% н/н), на новые импортные легковые автомобили снижение цен продолжилось: -0,3%. Подешевели электро- и бытовые приборы – на -0,1% н/н. Цены на бензин за неделю с 21 по 27 января цены не изменились, на дизельное топливо – умеренный рост цен на 0,1% н/н.
4. В сегменте наблюдаемых услуг рост цен за неделю с 21 по 27 января составил 0,37%. На услуги гостиниц темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,2% н/н), на услуги санаториев – снизились до 0,3% н/н. На бытовые услуги темпы роста цен составили 0,7% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 21 по 27 января на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,9% (-1,3% неделей ранее). В годовом выражении в январе продовольственные товары подешевели на 2,2%. После сокращения неделей ранее увеличились цены на белый сахар (+8,7%), сахар-сырец (+7,8%), пальмовое масло (+1,2%) и свинину (+2,3%). Подешевела кукуруза (-1,6%) несмотря на рост на прошлой неделе. Продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-4,2%) и во Франции (-2,7%), а также соевые бобы (-2,1%). После стабилизации неделей ранее стоимость соевого масла сократилась (-1,7%), а говядины – увеличилась (+3,0%).
6. На мировом рынке удобрений цены относительно прошлой недели в целом не изменились. При этом стоимость азотных удобрений выросла на 1,1% (+0,4% неделей ранее), а смешанных, напротив, сократилась на 0,6% (стабилизация неделей ранее). В годовом выражении в январе цены на удобрения увеличились на 2,3% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -1,2% до +0,5% (от -0,4% до +1,4% неделей ранее). После роста неделей ранее сократилась стоимость металлопроката (-1,2%). Продолжили снижаться цены на металлолом (-0,3%). Подорожала арматура (+0,5%) после стабилизации неделей ранее. Стоимость железной руды сохраняется неизменной две недели подряд. В годовом выражении в январе цены на черные металлы снизились на 16,5% г/г.
8. На мировом рынке цветных металлов цены сократились на 1,2% (+1,9% неделей ранее), что было связано с сокращением стоимости алюминия (-1,5%) и меди (-2,1%). Цены на никель стабилизировались. В годовом выражении в январе цены на цветные металлы выросли на 6,3% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)⁷

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	9 мес. 2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6*	104,0*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	108,3
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	97,7
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	110,9**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4*	108,6*

⁷ Социально-экономическое положение России № 9 (2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf>, <https://limited.customs.gov.ru/statistic>

Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,8
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	278,0***
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	178,0***

Диапазоны⁸ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы по большинству показателей сузились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода:
Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 6,8% (+0,8 п.п. к декабрьскому опросу), на 2026 год – изменен менее существенно, до 4,6% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

- **Ключевая ставка:** Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году и несколько повысили на 2026 год. Медианный прогноз на 2025 год – 20,5% годовых (-0,8 п.п.), на 2026 год – 15,0% годовых (+0,4 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).
- **ВВП:** Прогнозы роста в 2025-- и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).
- **Уровень безработицы:** Аналитики немного понизили прогнозы на 2026–2027 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 2,9% к концу горизонта.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти на всем горизонте. Они ожидают роста на 12,5% (+0,9 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году и до 7,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2025 году и на 2,5% в год в 2026 и 2027 годах. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,4% выше, чем в 2021 году (в декабре – на 28,3%).
- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 1,2% ВВП (в декабре – 1,1%). Прогнозы на 2026 и 2027 годы не изменились – 1,0% ВВП.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогноз заметно пересмотрен вниз – до 458 млрд долл. в 2025 году (-17 млрд долл.), 463 млрд долл. в 2026 году (-17 млрд долл.), 472 млрд долл. в 2027 году (-10 млрд долл.). Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также понижены, но менее заметно, чем для экспорта – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 390 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Прогноз пересмотрен вверх на всем прогножном горизонте. Аналитики ожидают средний курс на уровне 104,7 рублей за долл. в 2025 году, 108,8 рублей за долл. в 2026 году и 110,4 рублей за долл. в 2027 году (в 2025–2027 годах рубль слабее на 2,6-4,6% по сравнению с декабрьским опросом).
- **Цена на нефть марки Brent:** Без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2026 годах нефть марки Brent будет стоить 75 долл. за баррель. В 2027 году цена снизится до 72 долл. за баррель.

⁸ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Результаты опроса: февраль 2025 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка**)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8	4,6	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,5	9,2	5,4	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,5	15,0	10,4
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,9	1,6	1,7	2,0
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,4	2,6	2,7	2,9
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,6	12,5	8,0	7,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7	-1,2	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	460	458	463	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	380	390	399
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	64,7	92,4	104,7	108,8	110,4
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	75	75	72
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	106,3	108,0	109,8	111,9
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,4	3,3	2,5	2,5
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,7	121,3	124,3	127,4
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	85	77	75	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана --	8,0 --	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,0					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана --	1,9 --	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3					

Вывод: Анализ основных показателей ситуации в российской экономике не указывает на рецессионные явления, способные негативно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

Положение России в мире⁹

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ - около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% - морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Таблица 8-2 Основные экономические показатели России¹⁰

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	23/22	Январь-сентябрь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г – 139,1 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Январь-ноябрь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,6
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,45 трлн. руб.	-0,3	-2,6
7.	Строительство (объём СМР) – 14,22 трлн. руб.	+8,7	+2,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 488,4 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,5
10.	Грузооборот транспорта – 5,08 трлн. т-км.	-0,6	+0,1
11.	Оборот розничной торговли – 49,9 трлн. руб.	+6,4	+7,4
12.	Объём платных услуг населению – 15,64 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+10,2	+8,8

⁹ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202024%20октябрь.pdf>¹⁰ по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,5
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+8,9

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-октябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+17,9
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+8,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.24	+23,4	+11,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+9,8
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.11.24	+23,9	+17,6
18.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 20.12.24г. : 609,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,8
19.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.11.24г. : 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.12.24г. 52,09 млрд. долл. США	0,0	-2,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 28.10.24г. , %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 14.01.2025	61,91	85,75	102,7
23.	Нефть <u>Brent</u> на 13.01.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	80,77

Кредитный рейтинг России

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

Таблица 8-3 Присвоенные России кредитные рейтинги¹¹, действующие янв. – сент. 2024 г

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) <i>преддефолтное состояние</i>	СС (негативный) <i>очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен</i>
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) <i>(долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)</i>	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>

Примечание: до сентября 2024 г. кредитные рейтинги, присвоенные России, не изменялись.

Ключевая ставка Банка России

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

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-янв.-июн. 2024 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%.
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%.
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%;
- С 29.07.2024 г. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%;

¹¹ Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

- С 16.09.2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%;
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%;
- С 29.10.2024 по 28.01.2025 гг. - изменений не происходило.

Основные причины повышения ключевой ставки :

Текущий рост цен в сентябре ускорился до 9,8% с сезонной корректировкой в годовом выражении (с.к.г.) с 7,5% с.к.г. в августе. Большинство устойчивых показателей текущего роста цен в сентябре также продолжило расти. Базовая инфляция в сентябре увеличилась до 9,1% с.к.г. с 7,7% с.к.г. в августе. По оценкам, рост экономики в III квартале 2024 года продолжился, но его темпы были ниже, чем в первом полугодии 2024 года. Инвестиционная активность продолжила расти в III квартале 2024 года, но меньшими темпами. По оперативным данным и данным опросов, после замедления в июле - августе потребительская активность вновь выросла в сентябре. Индикатор бизнес-климата Банка России в октябре повысился по сравнению с сентябрем. У компаний улучшились текущие оценки выпуска и спроса. Уровень безработицы в августе оставался на историческом минимуме - 2,5% с сезонной корректировкой. Рост номинальных и реальных зарплат в июле - августе ускорился. Сальдированный финансовый результат крупных и средних компаний (за исключением кредитных организаций), полученный за последние 12 месяцев, в июле оставался высоким - 32,1 трлн рублей.

Сценарные условия¹² функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов

Внутренние условия

Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2024 года

В январе-феврале 2024 г. продолжился рост российской экономики. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом базовых отраслей: промышленности, оптовой и розничной торговли, транспорта и хранения. Рост промышленного производства в феврале 2024 г. ускорился до 8,5% г/г после 4,6% г/г в январе. К основным факторам ускорения относится восстановление годовых темпов роста в добыче полезных ископаемых и рост в обрабатывающей промышленности. Высокими темпами росли как отрасли, ориентированные на внутренний спрос, так и экспортно ориентированные отрасли. Прирост за январь-февраль 2024 г. составил 6,6% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности в феврале 2024 г. продемонстрировал ускорение темпов до 13,5% г/г после 7,5% г/г месяцем ранее, прирост за период, прошедший с начала года, составил 10,6%. В целом, улучшение темпов роста в феврале 2024 г. показали все направления обрабатывающей промышленности. При этом наибольшими темпами росли машиностроение, металлургия, пищевая промышленность, химическая, деревообрабатывающая промышленность. Добывающий сектор восстанавливается после спада в 2023 г. – по итогам февраля рост ускорился до 2,1% г/г после 0,8% г/г в январе, прирост за январь-февраль 2024 г. составил 1,4% г/г. Увеличение темпов добывающей промышленности с начала года было обеспечено за счет роста добычи угля, прочих полезных ископаемых, а также предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Рост объема строительных работ в феврале 2024 г. ускорился в годовом выражении до 5,1% г/г после 3,9% г/г в январе. За январь-февраль 2024 года рост составил 4,5% г/г. В феврале 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на 4,1% г/г. Основной вклад в рост грузооборота обеспечен трубопроводным и автомобильным видами транспорта (прирост за январь-февраль 2024 г. составил 8,1% г/г и 19,5% г/г соответственно). Грузооборот транспорта за январь-февраль 2024 г. на 1,3% г/г превысил уровень прошлого года. На фоне роста производства на рынке труда продолжался рост спроса на рабочую силу. Уровень безработицы в феврале 2024 г. обновил исторический минимум и составил 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). При низком уровне безработицы экономика продолжает расти, что свидетельствует о гибкости рынка труда. В этих условиях в январе 2024 г. продолжился тренд на высокий темп роста заработных плат, начавшийся в 2023 году. В номинальном выражении прирост составил 16,6% г/г, в реальном выражении – 8,5% г/г (по оперативным данным Росстата). Продолжается рост потребительской активности. Так, в феврале оборот розничной торговли увеличился на 12,3% г/г после 9,1% в январе. Одновременно с этим, платные услуги населению в

¹²

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_e_konomiki_rf_osnovnye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.ht ml, дата публикации 26.04.2024 г.

феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили 6,4 процента. Инфляция на потребительском рынке в марте 2024 г. замедлилась до 0,39% м/м после 0,68% м/м в феврале, по отношению к соответствующему месяцу прошлого года сохранилась на уровне февраля (7,7 процента).

Внешнеэкономическая деятельность улучшается за счет роста экспорта и низкого импорта. В марте торговый баланс увеличился до 16,7 млрд долл. США (по данным платежного баланса), что выше среднего уровня 2017-2019 годов.

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2024 году

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), нефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году). Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года будет превышен на 6,6 процента). Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году). Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабрь к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года). Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

В текущем году ожидается сохранение стабильности на рынке труда и повышение его гибкости (безработица оценивается на уровне 3,0% рабочей силы после 3,2% в 2023 году). На фоне низкой безработицы ожидается дальнейшее увеличение номинальной заработной платы на 13,6% (после 14,1% в 2023 г.), в реальном выражении – рост на 6,5% (после 7,8% в 2023 году). В 2024 г. сохранятся высокие темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – на уровне 5,2% (в 2023 г. – 5,4%). Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности. Существенное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению. Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 г. ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% (в 2023 г. – на 6,4%), объема платных услуг населению на 5,1% (в 2023 г. – 4,4 процента). Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 г. составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы. В 2024 г. ожидается увеличение частных инвестиций, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР. Реализация программ по импортозамещению также окажет благоприятное влияние на рост инвестиций в целом.

В результате российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг. Среднесрочный прогноз на 2025–2027 годы В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (как потребительского, так и инвестиционного). Нефтегазовый экспорт в 2025-2027 гг. будет расти со средним темпом 3,6% в год в реальном выражении. При этом нефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 5,5% в год). Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России. Сальдо торгового баланса в 2025-2027 гг. будет находиться в пределах 5,0-5,3% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году. Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода. Рост ВВП в 2025-2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3-2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году. В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это

сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевыми рисками являются замедление динамики мировой экономики в условиях сохранения жестких денежно-кредитных условий и ужесточение режима санкций (особенно вторичных санкций). В случае реализации внешних рисков в первую очередь будет сокращаться спрос на товары российского экспорта, что приведет к бюджетным рискам, прежде всего, в части нефтегазовых доходов, а также сокращению инвестиций в экспортно ориентированных отраслях.

Внутренние риски связаны с возможностями обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения отечественной продукции в условиях сохраняющихся высоких ставок и ограничений на рынке труда. Такие риски могут ограничивать динамику инвестиционной активности, а рост внутреннего потребления будет удовлетворяться импортом, особенно в секторах, где уже реализовались риски дисбаланса спроса и предложения.

Внешние и внутренние риски учтены в консервативном варианте прогноза.

Основные параметры консервативного варианта

В условиях более низких темпов роста мировой экономики траектория цен на нефть и другие сырьевые товары складывается ниже, чем в базовом варианте. Так, прогнозируемая цена на нефть марки Brent в 2024 г. составит 77,5 долл. США за баррель и снизится до 59,1 долл. США за баррель в 2027 году. Темпы роста товарного экспорта будут замедляться быстрее импорта (относительно базового варианта), что скажется на сокращении торгового баланса и приведет к более сильному ослаблению курса рубля. В этих условиях ожидается реализация отдельных проинфляционных рисков. В результате инфляция в 2024 и 2025 гг. будет выше, чем в базовом варианте, и составит 6,0% и 4,4% к декабрю, что скажется на более длительном периоде сохранения жестких денежнокредитных условий и, соответственно, более низкой инвестиционной и потребительской активности. В результате реализации консервативного сценария развития рост экономики в 2024 г. составит 2,2%, а среднегодовые темпы в 2025-2027 гг. будут на 0,7 п.п. ниже, чем в базовом варианте.

Таблица 8-4 Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	Вариант	2023	2024	2025	2026	2027
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
	Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	529,6	523,0	530,0	540,0	553,1
	Консервативный		523,0	487,1	501,3	506,1
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб.м	Базовый	637,6	666,7	695,4	707,5	727,3
	Консервативный		666,7	659,0	666,0	671,0
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	325,9	252,8	243,3	237,4	230,7
	Консервативный		247,1	218,7	203,7	196,2
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	404,1	297,3	285,8	276,1	269,3
	Консервативный		290,9	263,0	242,6	232,6
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	238,0	240,0	247,0	257,0	269,8
	Консервативный		240,0	237,0	245,0	249,9
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	101,0	108,0	120,0	126,0	122,0
	Консервативный		108,0	103,0	108,0	113,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	33,3	38,0	40,0	44,0	56,6
	Консервативный		38,0	38,6	38,6	38,6
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	131,2	131,3	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		131,3	111,0	116,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,08	1,11	1,12	1,12	1,13
	Консервативный		1,11	1,12	1,12	1,13
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ) на конец года, % к декабрю	Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
Инфляция (ИПЦ) в среднем за год, %	Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
	Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
	Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8

Прогнозы развития экономики России

Выводы по прогнозу -

Таблица 8-5 Прогноз основных макроэкономических показателей¹³

¹³ <https://euroexpert.ru/analytics>

Показатель	Источник	2024	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Прогноз развития российской экономики на 2024- 2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.)	103,7	102,6	102,4	102,1
	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2024 г.)	103,6-104,0	102,0-102,4	101,9-102,3	102,0-102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	103,7	101,8	101,9	101,9
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	8,1%	6,1%	4,5%	4,0%
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2024 г.)	8,1%	6,1%	4,5%	—
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	8,0%	5,8%	4,3%	4,0%
	IMF (сентябрь 2024 г.)	7,9%	5,9%	—	—
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	8,2%	6,5%	4,6%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2024 г.)	106,7-107,0	102,3-102,5	102,0-102,3	102,0-102,4
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	91,39	95,62	97,73	99,10
	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	92,80	96,70	98,40	—
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	91,20	95,00	97,50	99,70
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	91,15	96,48	100,01	103,20
	Прогноз развития российской экономики на 2024-2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.)	90,40	94,30	95,00	94,40
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	100,80	105,46	107,79	109,30
Ключевая ставка Банка России, %	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	17,3%	18,0%	12,5%	—
	Прогноз развития российской экономики на 2024- 2027 гг. (ВЭБ.РФ, сентябрь 2024 г.)	16,9%	16,2%	11,1%	8,5%
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2024 г.)	—	15,5%	11,5%	9,0%
Доходность долгосрочных государственных облигаций, %	The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.)	11,0%	10,7%	10,0%	9,0%

Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт» рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок объекта оценки

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁴

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому - либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;

¹⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, жилой недвижимости, апартаментов, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку земельных участков.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Свыше 1,2 тыс. га сельхозземли реализовали в Подмосковье¹⁵

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

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

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

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

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

Рынок земельных участков Московской области¹⁶

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

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

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

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

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

¹⁵ <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/komitet-po-konkurentnoy-politike/svyse-12-tys-ga-selozzemli-realizovali-v-podmoskove-v-2022-g>

¹⁶ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

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

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

Территории для бизнеса

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

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

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

Жилой сектор

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

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

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

Анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения¹⁷

Отличительной особенностью земли, если рассматривать ее в качестве экономического ресурса, является ограниченность данного товара. Главной особенностью и основным отличием земли от труда и капитала, которые относятся к мобильным факторам производства, является неподвижность данного ресурса, поэтому в производстве данный ресурс квалифицируется как специфический фактор.

¹⁷ http://ground-best.ru/analiz_runka

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий. RuGBC – российский совет по экологическому строительству.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. Благоприятное географическое местоположение (от которого и зависят все вышеперечисленные природные факторы), и технологические особенности грунта, как раз и формируют определённое качество земельного участка, и определяют пригодность земли к ведению на ней сельхоз производства, либо невозможность организации на ней прибыльного хозяйства. В этом и заключается ограниченность данного товара на рынке земли, и именно поэтому стоимость земельных участков сельхоз назначения остаётся стабильно высокой. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельхоз производства, ограничено в каждом регионе. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельхоз производства, может быть значительно увеличено.

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходится именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона. Влияние политики на цены

Но несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2019 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения, становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель

составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объема всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

Анализируя рынок земли, очевидно, что инвестиционная привлекательность земли, подходящей для ведения сельского хозяйства, увеличилась в некоторых регионах до 35% (в среднем около 25 процентов). На Российском рынке земли заметна положительная динамика, в первую очередь благодаря повышенному вниманию государства к данной отрасли. По мнению экспертов, нынешний рост притока инвестиций - это первый шаг к тому, что Россия станет практически независима к импорту продуктов питания, а так же поднимет экспорт агрокультур более, чем на 50 процентов.

Общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличии от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз уголья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2020 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

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

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

При определении рыночной стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже апартаментов на дату определения рыночной стоимости.

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Назначение участка	Цена продажи (предложения)	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская обл., Дмитровский г.о., д. Свистуха	44	1 520	Сельскохозяйственное производство	15 500 500	10 198	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_152_ga_snt_dnp_2688205106
2	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Толстяково	58	5186,40	Сельскохозяйственное производство	35 000 000	6 748	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5186_ga_snt_dnp_4945818108
3	обл. Московская, р-н Клинский, вблизи д.Давыдково	60	1 580	Сельскохозяйственное производство	8 000 000	5 063	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_snt_dnp_3108443938
4	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье	66	1 048,6	Сельскохозяйственное производство	7 599 000	7 247	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1049_ga_snt_dnp_4107202738
5	Московская обл., г.о. Клин, д. Никольское	71	2630,00	Сельскохозяйственное производство	20 000 000	7 605	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_263_ga_snt_dnp_4559514480
6	Московская область, Солнечногорск, деревня «Муравьево»	55	290,00	Сельскохозяйственное производство	2 100 000	7 241	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_238020434
7	Солнечногорский, Ленинградское, д. Ростовцево	40	908,00	Сельскохозяйственное производство	5 447 280	5 999	https://move.ru/objects/rostovcevo_6865383928/
8	Московская область, Солнечногорский район, Солнечногорск	44	650,00	Сельскохозяйственное производство	6 500 000	10 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_65000_kv_m_ploschadyu_650_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_pogranichnik_9262423615/
9	Московская обл., г.о. Клин, д. Покров, 76	67	264,00	Сельскохозяйственное производство	1 150 000	4 356	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_264_ga_snt_dnp_2398499819
10	Московская обл., Клин, мкр-н Майданово, ул. Радищева	72	670,30	Сельскохозяйственное производство	3 500 000	5 222	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_3235819517

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	4 356
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 198
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 968

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.

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
3. Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Том 1 и Том 2. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А.
4. Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт»

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

1. Функциональное назначение;
2. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Физические характеристики (снос строений).

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-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного

обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,4%	13,9%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	13,6%	15,9%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	12,7%	14,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	16,1%	20,0%

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.

Удаление от МКАД.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Том 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на удаленность от МКАД имеет следующие назначения:

Таблица 8.5-2 Удаление от МКАД

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,49	1,79						
	10-20	0,67	1,00	1,20	1,36	1,49	1,60	1,70	1,79	1,87
	20 - 30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,24	1,33	1,41	1,49	1,56
	30 - 40		0,74	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38
	40 - 50		0,67	0,81	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,26
	50 - 60		0,62	0,75	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
	60 - 70		0,59	0,71	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
	70 - 80		0,56	0,67	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05
	80 - 90		0,53	0,64	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00
	>90		0,51	0,62	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96

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-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на площадь имеет следующие значения:

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

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

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участки расположены в Солнечногорском районе Московской области в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

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

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	4 356
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 198
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 968

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 областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Физические характеристики (снос строений).

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включает следующие действия:

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки были соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

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

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

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

Согласно проведенному анализу было выявлено, что рынок сопоставимых объектов достаточно развит. На рынке имеются предложения по продаже сопоставимых объектов. В связи с этим для расчета справедливой стоимости возможно применить сравнительный подход.

Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

У оценщика отсутствует информация о денежных потоках, связанных с данным имуществом, так же отсутствует информация о сдаче в аренду объектов в районе расположения оцениваемых объектов. В связи с этим применение доходного подхода не представляется возможным

Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

Оцениваемый объект представляет собой земельные участки. Как правило затратный подход не применим для земельных участков. В связи с этим затратный подход не будет применен для определения стоимости земельных участков.

Вывод: *Учитывая достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов наиболее целесообразным будет применение только сравнительного подхода.*

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ 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. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы

сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (интернет порталов) 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 предложений¹⁸ 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 земельного участка с кадастровым номером 50:09:000000:197876

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5186_ga_snt_dnp_4945818108	https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_snt_dnp_3108443938	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1049_ga_snt_dnp_4107202738
Контактные данные		8-956-128-13-16	8-958-472-19-38	8-903-742-00-86
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Толстяково	обл. Московская, р-н Клинский, вблизи д.Давыдково	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье
Удаленность от МКАД, км	51	61	60	66
Направление /Шоссе	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	3 124,44	5186,40	1580	1048,6
Использование	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена продажи (предложения)		35 000 000	8 000 000	7 599 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		6 748	5 063	7 247

Источник: составлено Оценщиком

¹⁸ 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

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте по объекту с кадастровым номером 50:09:000000:197876

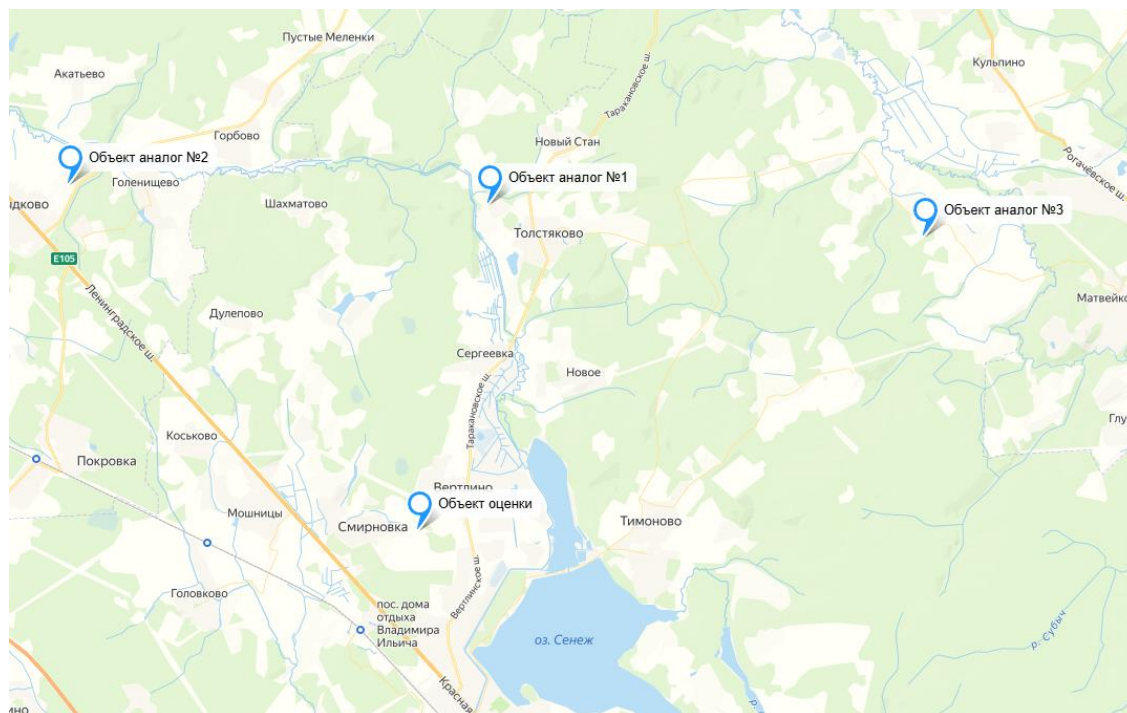


Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:1712

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1049_ga_snt_dnp_410720_2738	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_23802043_4	https://move.ru/objects/prodatsya_sh_naznacheniya_ploschady_65000_kv_ploschadyu_650_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_pogranichnik_9262423615/
Контактные данные		8-903-742-00-86	8-985-104-70-89	(923) 066-41-83
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье	Московская область, Солнечногорск, деревня «Муравьево»	Московская область, Солнечногорский район, Солнечногорск
Удаленность от МКАД, км	51	66	55	44
Направление /Шоссе	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское	Северо-Западное направление /Ленинградское
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	299,56	1048,6	290,00	650,00
Использование	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена продажи (предложения)		7 599 000	2 100 000	6 500 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		7 247	7 241	10 000

Источник: составлено Оценщиком

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте по объекту с кадастровым номером 50:09:0010334:1712

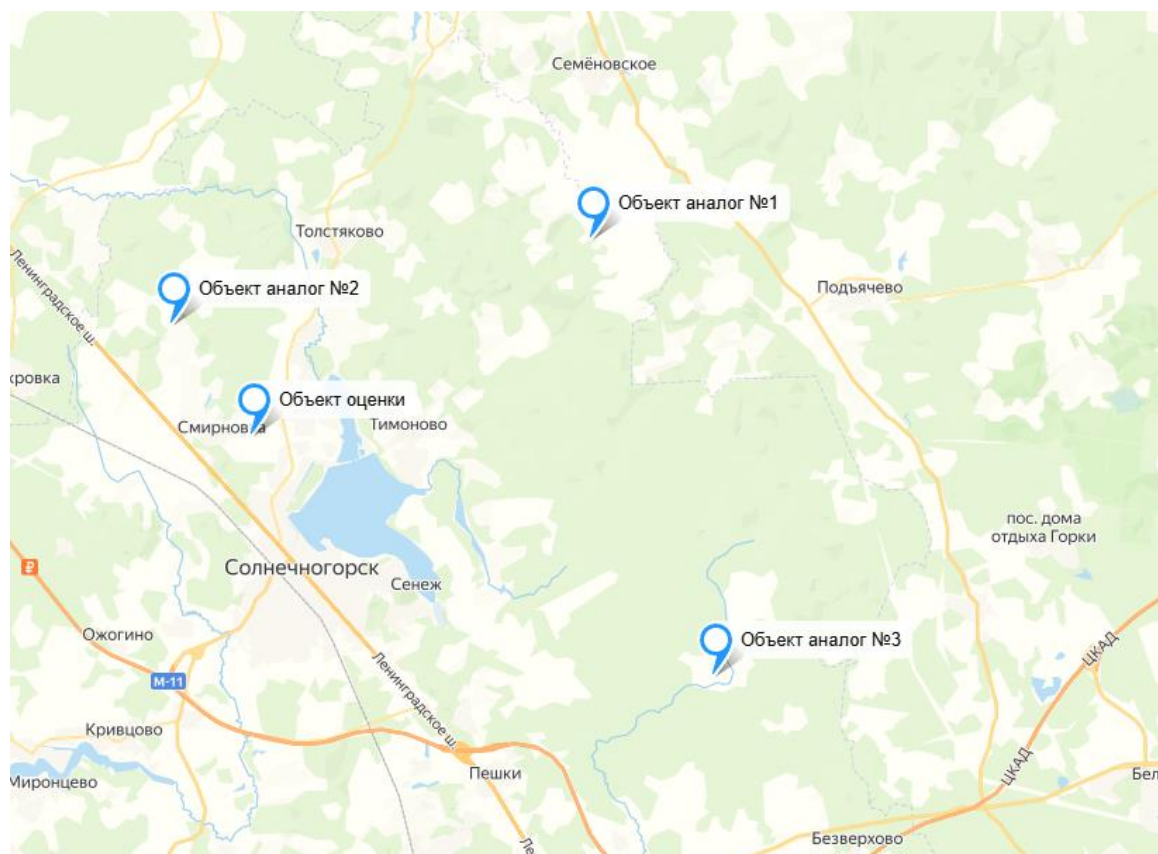


Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки для объекта с кадастровым номером 50:09:0000000:197876

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 748	5 063	7 247
Общая площадь	сот.	3 124,44	5 186,40	1 580,00	1 048,60
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 748	5 063	7 247
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 748	5 063	7 247
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 748	5 063	7 247
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 748	5 063	7 247

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 748	5 063	7 247
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 748	5 063	7 247
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 398	4 050	5 798
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье	Московская область, Солнечногорск, деревня «Муравьево»	Солнечногорский, Ленинградское, д. Ростовцево
Направление/шоссе		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 398	4 050	5 798
Удаленность от МКАД	км	51	61	60	66
Корректировка	%		6,00%	0,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 050	6 146
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 050	6 146
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 050	6 146
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	Сот.	3 124,44	5 186,40	1 580,00	1 048,60
Диапазон площади земельного участка	га	30-100	30-100	10-30	10-30
Корректировка	%		0,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	3 686	5 593
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	3 686	5 593
Экономические характеристики					
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	3 686	5 593
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			6%	9%	15%
$1/(Sp+1)$			0,9434	0,9174	0,8696
Весовой коэффициент			0,346	0,336	0,318
Вклад аналога			1 980	1 238	1 779

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Стоимость 1 сотки участка без ухудшающих характеристик	руб./сот.	4 997			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки для объекта с кадастровым номером 50:09:0010334:1712

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		7 247	7 241	10 000
Общая площадь	сот.	299,56	1 048,60	290,00	650,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 247	7 241	10 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 247	7 241	10 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 247	7 241	10 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 247	7 241	10 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 247	7 241	10 000
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 247	7 241	10 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 798	5 793	8 000
Местоположение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье	Московская область, Солнечногорск, деревня «Муравьево»	Солнечногорский, Ленинградское, д. Ростовцево
Направление/шоссе		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 798	5 793	8 000
Удаленность от МКАД	км	51	66	55	44

Отчет об оценке двух земельных участков для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м. расположенных в Солнечногорском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка	%		6,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 146	5 793	7 440
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 146	5 793	7 440
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 146	5 793	7 440
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	Сот.	299,56	1 048,60	290,00	650,00
Диапазон площади земельного участка	га	До 10	10-30	До 10	До 10
Корректировка	%		13,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 945	5 793	7 440
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 945	5 793	7 440
Экономические характеристики					
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 945	5 793	7 440
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			19%	0%	7%
$1/(Sn+1)$			0,8403	1,0000	0,9346
Весовой коэффициент			0,303	0,360	0,337
Вклад аналога			2 104,335	2 085,480	2 507,280
Стоимость 1 сотки участка без ухудшающих характеристик	руб./сот.	6 697			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-5 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,4%	13,9%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	13,6%	15,9%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	12,7%	14,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	16,1%	20,0%

Учитывая размер и состояние участков корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона -20%

Удаленность от МКАД

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Том 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на удаленность от МКАД имеет следующие назначения:

Таблица 9.2-6 Удаление от МКАД

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,49	1,79						
	10-20	0,67	1,00	1,20	1,36	1,49	1,60	1,70	1,79	1,87
	20 - 30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,24	1,33	1,41	1,49	1,56
	30 - 40		0,74	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38
	40 - 50		0,67	0,81	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,26
	50 - 60		0,62	0,75	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
	60 - 70		0,59	0,71	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
	70 - 80		0,56	0,67	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05
	80 - 90		0,53	0,64	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00
	>90		0,51	0,62	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96

Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на удаленность для объекта с кадастровым номером 50:09:0000000:197876

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаление от МКАД	51	61	60	66
Диапазон удаления от МКАД, км.	от 50 до 60	от 60 до 70	от 50 до 60	от 60 до 70
Корректировка		6,00%	0,00%	6,00%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на удаленность для объекта с кадастровым номером 50:09:0010334:1712

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаление от МКАД	51	66	55	44
Диапазон удаления от МКАД, км.	от 50 до 60	от 60 до 70	от 50 до 60	от 40 до 50
Корректировка		6,00%	0,00%	-7,00%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на площадь имеет следующие значения:

Таблица 9.2-9 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

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

Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на площадь для объекта с кадастровым номером 50:09:0000000:197876

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, сот	3 124,44	5 186,40	1 580,00	1 048,60
Диапазон площади земельного участка	30-100	30-100	10-30	10-30
Корректировка		0,00%	-9,00%	-9,00%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-11 Расчет корректировки на площадь для объекта с кадастровым номером 50:09:0010334:1712

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, сот.	299,56	1 048,60	290,00	650,00
Диапазон площади земельного участка, га.	До 10	10-30	До 10	До 10
Корректировка		13,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Согласно данным журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации 2 (221), 2020 года.» статьи «Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости» корректировка для земельных участков на уменьшение фактически используемой площади участка, более чем на 15% от общей площади (из-за наличия перечисленных или иных имеющихся ограничений (обременений); наличия градостроительных красных линий; попадания части участка в полосу отвода автодорог и т.п.) составила из доверительного интервала 33,8%

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:

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

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.

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 9.2-12 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№	Кадастровый номер	Площадь объект, сот.	Стоимость за 1 сотку участка без ухудшающих характеристик, руб.	Корректировка на ухудшающие характеристики	Скорректированная стоимость 1 сот. руб.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
1.	50:09:0000000:197876	3 124,44	4 997	-50%	2 499	7 807 976	7 808 000
2.	50:09:0010334:1712	299,56	6697	-90%	670	200 705	201 000
	Итого:						8 009 000

Корректировка на охранные зоны

Согласно заданию за оценку оценка производится с учетом ухудшающих характеристик и охранных зон:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:1712: на земельном участке остатки объектов капитального строительства в неудовлетворительном состоянии, коммуникации, бетонные плиты на глубинах от 20 см., сложный рельеф не позволяющий использовать участки по назначению; Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 10 кВ ф. "Смирновка" в том числе: ВЛ 10 кВ ТП-896-ТП-789, ЛЭП 10 кВ ТП-789-ТП-937 с отпайкой на ТП-790, ВЛ 10 кВ ТП-789-ТП-792, водоохранная зона;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197876: зона публичного сервитута (публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Линейное сооружение воздушная линия электропередачи 220 кВ Омега- Радищево I-II»), Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омега-Радищево I-II", водоохранные зоны, участок подвержен подтоплению и заболачиваемости.

Охранные зоны участка 50:09:0000000:197876¹⁹

3. Прибрежная защитная полоса ручей Площадь пересечения: 78255 м ² Процент пересечения: 22.9%	Что это значит
4. Прибрежная защитная полоса ручей Площадь пересечения: 49788 м ² Процент пересечения: 14.5%	Что это значит



¹⁹ <https://rgis.mosreg.ru/>

3. Прибрежная защитная полоса
ручей
Площадь пересечения: 78255 м²
Процент пересечения: 22.9%

Что это значит

4. Прибрежная защитная полоса
ручей
Площадь пересечения: 49788 м²
Процент пересечения: 14.5%

Что это значит

9. Береговая полоса
ручей
Площадь пересечения: 19659 м²
Процент пересечения: 5.7%

Что это значит

10. Береговая полоса
пруд
Площадь пересечения: 2918 м²
Процент пересечения: 0.9%

Что это значит

11. Береговая полоса
пруд
Площадь пересечения: 3151 м²
Процент пересечения: 0.9%

Что это значит

13. Береговая полоса
пруд
Площадь пересечения: 3200 м²
Процент пересечения: 0.9%

Что это значит

14. Береговая полоса
ручей
Площадь пересечения: 10107 м²
Процент пересечения: 3%

Что это значит

28. Зона публичного сервитута
Публичный сервитут в интересах
публичного акционерного общества
«Россети Московский регион» на землях
и частях земельных участков,
расположенных на территории
городского округа Солнечногорск
Московской области, в целях
размещения существующего объекта
электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ
«Сенеж-Радищево I»
Площадь пересечения: 13075 м²
Процент пересечения: 3.8%


Зона: СХ-3 (Зона сельскохозяйственного
производства)
Площадь наложения: 342324.22 м²
Процент наложения: 100%

[Осн. виды разрешенного использования](#)

зонами и их основные ДНД (в
соответствии с ПЗЗ)

соответствии с ПЗЗ)



<p>29. Зона публичного сервитута Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин В» Площадь пересечения: 11255 м² Процент пересечения: 3,3%</p>	<p>Земельный участок № 50:09:0010334:1712 (соответствии с ДЗЗ)</p>	
<p>30. Зона публичного сервитута Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин З» Площадь пересечения: 11350 м² Процент пересечения: 3,3%</p>		
<p>31. Зона публичного сервитута Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Сенеж-Радищево II» с отпайкой на «Ожогино» Площадь пересечения: 12132 м² Процент пересечения: 3,5%</p>		

Строения на карте на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0010334:1712



Согласно данным журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации 2 (221), 2020 года.» статьи «Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости» корректировка для земельных участков на уменьшение фактически используемой площади участка, более чем на 15% от общей площади (из-за наличия перечисленных или иных имеющихся ограничений (обременений); наличия градостроительных красных линий; попадания части участка в полосу отвода автодорог и т.п.).

№ п/п	Вид ограничения (обременения)	Размер скидки (применять со знаком минус), %				
		Среднее значение	Интервал			
			доверительный	расширенный		
11	рельеф участка: сложный рельеф, заболоченность, овраги, в т. ч. эрозия почв, и др.	28,2	16,0	40,4	5,0	90,0
13	водоохранные зоны	17,5	8,2	26,8	5,0	50,0

Учитывая, что водоохранные зоны пересекают участок по середине, большая часть участка подвержена подтоплению и заболачиваемости корректировка для участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197876 была принята в размере максимального значения диапазона в размере -50%.

Учитывая, что основная площадь земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:1712 занята строительным мусором, рельеф сложный, не ровный, часть участка попадает под охранные зоны, корректировка на ухудшающие характеристики была принята в размере максимального значения диапазона в размере -90%.

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.
2 (два) земельных участка для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м. расположенных в Солнечногорском районе Московской области.	Не применялся, отказ обоснован	8 009 000	Не применялся, отказ обоснован

10.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

10.3. 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 составляет без НДС:

8 009 000 (Восемь миллионов девять тысяч) рублей²⁰, в том числе:

Объект права	Стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197876, площадью 312 444 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск	7 808 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010334:1712, площадью 29 956 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск	201 000
Итого	8 009 000

Оценщик

_____ А.И. Делов

²⁰ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²¹ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10-2 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

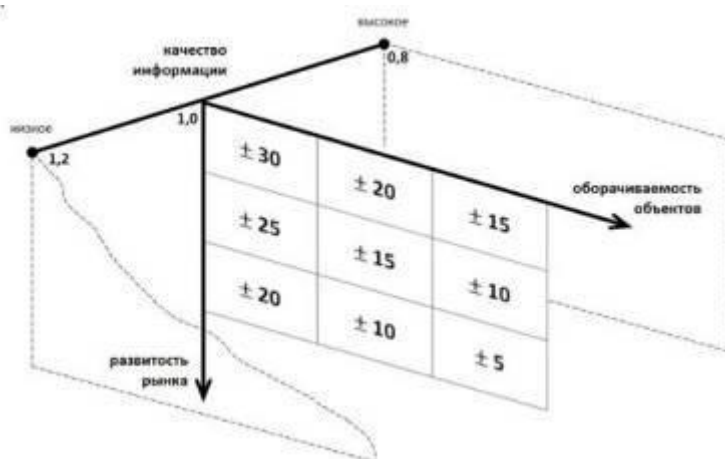
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем границы интервала стоимости могут быть шире.

Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – низкую. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 30%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

²¹ https://srosovvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

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

Таблица 10-3 Возможные границы интервала

Объект права	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Стоимость, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197876, площадью 312 444 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск	4 997 120	7 808 000	10 618 880
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010334:1712, площадью 29 956 кв.м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск	128 640	201 000	273 360
Итого	5 125 760	8 009 000	10 892 240

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-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
4. Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Том 1 и Том 2. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А.
5. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международного комитета по стандартам оценок (IUSA)

Член Первого-профессиональной палаты Российский Федерации

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича

(Ф.И.О. (полностью))

о том, что Делов Андрей Игоревич

(Ф.И.О. (полностью))

является членом РОО и включен(а) в реестр «Об.» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №033324-2 от 20.05.2022. Оценка движимого имущества, действительна до 20.05.2025;
- №037854-1 от 03.06.2024. Оценка недвижимости, действительна до 03.06.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФилОленка" (ИНН 7707726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Страховое акционерное общество "Ресо-Гарантия", Договор №9222513014888 от 22.12.2023 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2024;
- Акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-12112123 / 0325R776/0000001/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.12.2023 по 31.12.2024;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-12112123 / 0325R776/0000001/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алмагитская академия экономики и статистики (высшее-специальное)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 17.07.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также принятые меры дисциплинарного воздействия в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (стандартов) и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

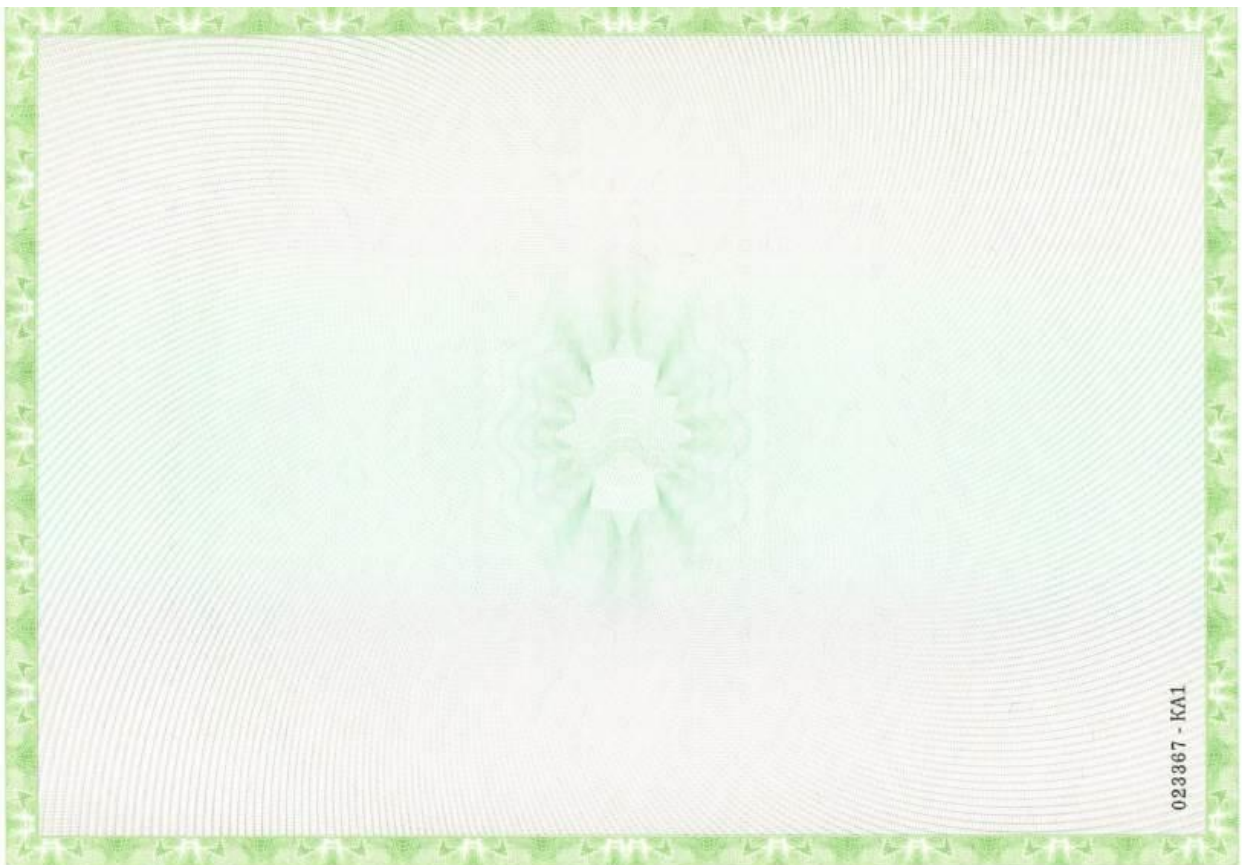
Данные сведения предоставляются по состоянию на 17 июля 2024 г.

Дата составления выписки 17 июля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.



Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ДИПЛОМ	
Осы диплом		Настоящий диплом выдан	
Делов	Делов	Делову	Делову
Андрей Игоревичке	Андрей Игоревичке	Андрей Игоревичу	Андрей Игоревичу
берілді,	берілді,	в том, что он	в том, что он
өл. 2008 жылы	Алматы экономика және	в 2008	Алматы экономика және
статистика академиясына	статистика академиясына	Алматы экономика және	Алматы экономика және
түсіп, 2010 жылы	050908 "Бағалау"	Алматы экономика және	Алматы экономика және
мамандығы бойынша Алматы экономика	мамандығы бойынша Алматы экономика	Алматы экономика және	Алматы экономика және
және статистика академиясының	және статистика академиясының	Алматы экономика және	Алматы экономика және
жоғары білім берудің қоспалық оқу бағдарламасын толық	жоғары білім берудің қоспалық оқу бағдарламасын толық	Алматы экономика және	Алматы экономика және
менгеріп шықты.	менгеріп шықты.	Алматы экономика және	Алматы экономика және
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы	Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы	Алматы экономика және	Алматы экономика және
« 20 » сәуіредегі	« 20 » сәуіредегі	Алматы экономика және	Алматы экономика және
шешімімен оған	шешімімен оған	Алматы экономика және	Алматы экономика және
бағалау	бағалау	Алматы экономика және	Алматы экономика және
біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі	біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі	Алматы экономика және	Алматы экономика және
берілді.	берілді.	Алматы экономика және	Алматы экономика және
Мемлекеттік аттестаттау	Мемлекеттік аттестаттау	Алматы экономика және	Алматы экономика және
Комиссиясының төрағасы	Комиссиясының төрағасы	Алматы экономика және	Алматы экономика және
Решение	Решение	Алматы экономика және	Алматы экономика және
Алматы	Алматы	Алматы экономика және	Алматы экономика және
К.О.	К.О.	Алматы экономика және	Алматы экономика және
Алматы	Алматы	Алматы экономика және	Алматы экономика және
Классы	Классы	Алматы экономика және	Алматы экономика және
2010 жылғы « 07 » маусым	2010 жылғы « 07 » маусым	Алматы экономика және	Алматы экономика және
Тіркеу нөмірі 2579	Тіркеу нөмірі 2579	Алматы экономика және	Алматы экономика және

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2885
mail@reso.ru www.reso.ru



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2885
mail@reso.ru www.reso.ru

НО.ПС

к договору страхования ответственности оценщиков № 922/2711017399

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102770002413; ИНН 7710045220) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утверждаемыми Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» ноября 2024 г.

Выгода страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. ДЕЛОВ ИГОРЕВИЧ Адрес по месту регистрации: Московская обл., г. Одинцово, с. Голицыно ул. Советская д. 52 к1/1, кв.28. Дата рождения 26.10.1989 Паспорт: № 4608 6136913 выдан ОУДПЛОМ УФАС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В.Г. ВЛКСНУР E-mail info@bandseika.com тел. + 499 701-9942
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2025г., по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения выделенную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	2 400 (две тысячи четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2711017399 от 06.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	КАДЫМОВА ЭРНА ЯГУБ КЫЗЫ
Жесткопар Правил страхования получена. С удостоверены Правилами страхования ознакомлен и согласен.	
Страхователь:	Страховщик
М.П.	М.П. (подпись)

М.П. (подпись, печать)
По Договору № РГ/3/111/33/22/2711017399/19347007 от 26.11.2024

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

«Приложение № 1 к Договору № Ф0/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего Реальный фонд закрытой паевой инвестиционной фонд «Региональная паевая инвестиционная»»

Задание на оценку № 01/25 от 17.02.2025 года

<p>оценки), которая должна быть установлена однозначно для определения предельной стоимости, в частности цель оценки должна соответствовать указанию ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</p>	<p>инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 136-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3-1.4., 1.6-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p> <p>Сотрудники специализированного депозитария Реального ЗПИФ «Региональная недвижимость» владельцы инвестиционных паев Реального ЗПИФ «Региональная недвижимость», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (поименно заказчик оценки)</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p>Соблюдение требований законодательства России</p>	<p>Оценочная (справедливая) стоимость.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отуждать 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; – платежи за объект оценки выражены в денежной форме. <p>(Ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уступлении при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уступлении при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (вышел в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016)).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p> <p>1) предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) участники сделки являются неопределенными лицами; 3) дата оценки 17.02.2025 г.;</p>
<p>Предпочтительная стоимость</p>	<p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>

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

<p>Объект оценки</p>	<p>2. (два) земельных участка для сельскохозяйственного производства, общей площадью 342 400 кв. м, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197876, площадью 312 444 кв.м, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010334:1712, площадью 29 956 кв.м, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск</p>
<p>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</p>	<p>Оценка проводится в допущении: - для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010334:1712: на земельном участке остатки объектов капитального строительства в неудовлетворительном состоянии, коммуникации, бетонные плиты на глубинах от 20 см., сложный рельеф не позволяющий использовать участки по назначению; Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 10 кВ Ф. "Смирновка" в том числе: ВЛ 10 кВ ТП-896-ТП-789, ЛЭП 10 кВ ТП-789-ТП-937 с оттайкой на ТП-790, ВЛ 10 кВ ТП-789-ТП-792, водоохранная зона;</p> <p>- для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197876: зона публичного сервитута (публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетического назначения «Линейное сооружение воздушная линия электропередачи 220 кВ Омста- Радичево I-II»). Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омста-Радичево I-II", водоохранная зона, участок подвержен подтоплению и заболачиваемости.</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки</p>	<p>Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.</p> <p>Право общей долевой собственности.</p> <p>Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Реальный фонд закрытой паевой инвестиционной фонд «Региональная недвижимость».</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</p>	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ "Содержание права собственности": «Собственник принадлежит 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 отуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.</p>
<p>Цель оценки (необходимость проведения)</p>	<p>Определение стоимости имущества Реального закрытого паевого</p>

<p>4) предлагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предполож. вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составленного Регплатой закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» в соответствии с п. 1.3. Указами ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе по порядку расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).</p>	<p>Дата оценки 17.02.2025 г.</p> <p>Проведения осмотра (собственн) объекта оценки Не требуется.</p> <p>Период (срок) проведения работ по оценке 17.02.2025 г.</p> <p>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)</p> <p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки. Не привлекаются.</p>	<p>Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Приращение к форме составления отчета: - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отделею ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпринимательского для последнего дня срока. Проведения работ по оценке. Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предлагаемого использования результатов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.</p>	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приписки суффиксов и расчетов, оценка о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<p>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов Форма составления отчета об оценке</p>	<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<p>Форма представления итоговой стоимости</p> <p>Иные специфические требования к отчету об оценке</p>

3

<p>предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда» (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия").</p> <p>1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда. Регплат закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номера телефона), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошевское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АИЭМ»: (499) 701-99-19, сайт: http://www.trastunion.ru, e-mail: info@trastunion.ru; 2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом».</p>	<p>Не требуется.</p> <p>Отсутствует.</p>
<p>Необходимость дополнительных исследований и определения иных расчетных величин Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</p>	<p>Отсутствует.</p>

Заказчик:
ООО «ТрастЮнион АИЭМ», Д.У. ЗПИФ
Регплат «Региональная недвижимость»



Исполнитель:
ООО «ФайлОценка»



4

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ²²

Объекты аналоги для объекта с кадастровый номером 50:09:0000000:197876

Объект аналог №1

Участок 51,86 га (СНТ, ДНП)

35 000 000 Р

6 748 Р за сотку
В ипотеку от 166 078 руб/мес.
Посмотреть скидку

Показать телефон
8 965 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Виктория
Частное лицо
На Авито с июля 2012
Документы проверены Скидка: -33% СОС
23 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 5186,4 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение
Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Толстяково
Рогачёвское шоссе, 53 км [Показать карту](#)

Описание
Предлагается к продаже земельный участок сельскохозяйственного назначения

Площадь: 5186,4 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

35 000 000 Р

6 748 Р за сотку
В ипотеку от 166 078 руб/мес.
Посмотреть скидку

8 965 128-13-16

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Виктория
Частное лицо
На Авито с июля 2012
Документы проверены Скидка: -33% СОС
23 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Расположение
Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Толстяково
Рогачёвское шоссе, 53 км [Показать карту](#)

Описание
Предлагается к продаже земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 5185,33 га в живописном Солнечногорском районе Московской области (кадастровый номер: 50:09:0010617.22).
Историческое наследие: С 1881 по 1916 год здесь, в окружении бескрайних русских пейзажей, поэт А. Блок проводил теплое время года, вдохновляясь красотой подмосковной природы для своих стихотворений.
Природная красота: Даже сегодня, как и во времена Блока, здесь царит особая атмосфера, где можно наслаждаться тишиной и красотой русской природы.
Близость к культурному наследию: Часть территории находится под защитой «ГОСУДАРСТВЕННОГО МЕМОРИАЛЬНОГО МУЗЕЯ-ЗАПОВЕДНИКА Д.И. МЕНДЕЛЕЕВА И А.А. БЛОКА», что подчеркивает уникальную историческую и культурную ценность этого места. В 30 минутах езды находится усадьба Шахматово, Боблово и Тараканово.
Инвестиционный потенциал: Благодаря своей площади, исторической значимости и сельскохозяйственному назначению, участок представляет собой привлекательный объект для инвестиций в различные проекты: от сельскохозяйственного производства до создания уникального загородного комплекса с историческим уклоном.
Ориентировочным источником газоснабжения указанного земельного участка может являться газопровод от ГРС «Каскад».

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
35 000 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
12 000 000 Р	30 лет

²² На момент проведения оценки все предложения действительны.

● Ленинградское шоссе

● деревня Воробьево

Добавить Сбросить

Параметры Отправление сейчас

59 мин Прибытие в 14:31

61 км, без учета пробок

▲ Плохая дорога Исправить

[Посмотреть подробнее](#)

1 ч 16 мин Прибытие в 14:49

81 км, без учета пробок

▲ Плохая дорога

📱 Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Объект аналог №2

Участок 15,8 га (СНТ, ДНП)

← → ↻ 📄 🏠 🔍 ⌵

avito.ru/clin/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_snt_dnp_3108449388

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

Участок 15,8 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное 🔗 Сравнить 📌 Добавить заметку

Об участке

Площадь: 1580 сот.

Расстояние от МКАД: 59 км

Расположение

Московская обл., г.о. Клинт
Ленинградское шоссе, 59 км

[Показать карту](#)

Описание

Земля правильной формы, отличный подъезд с двух сторон асфальт, от Ленинградского шоссе 7 км, 7 км до центра г. Клинт. Пишите на Авито! Бывают проблемы со связью, отвечу оперативно! ПИШИТЕ! ПИШИТЕ! Пишу на руках! TV от

8 000 000 ₽

5 000 ₽ за сотку
8 ипотеку от 53 91% Р/мес.
[Посмотреть опись](#)

8 958 472-19-38

Написать сообщение
Отправит на рассмотрение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продавец?
Есть участок?

Когда можно посмотреть?

👤 **Виталий**

Частное лицо

На Авито с июня 2023

[Документы проверены](#)

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения ⌵

Участок 15,8 га (СНТ, ДНТ) | avito.ru/clin/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_snt_dnp_3108443938

Об участке

Площадь: 1580 сот. | Расстояние от МКАД: 59 км

Расположение

Московская обл., г.о. Клин
Ленинградское шоссе, 59 км | Показать карту

Описание

Земля правильной формы, отличный подъезд с двух сторон асфальт, от Ленинградского шоссе 1 км. 7 км до центра г. Клин. Пишите на Авито! Бывают проблемы со связью, отвечу оперативно! ПИШИТЕ! ПГЗУ на руках! ТУ от Мосавтодора на руках! Кадастровый номер 50:03:0040280.655

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
8 000 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
3 900 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк	ВТБ	Банк ДОМ.РФ
От 5,9%	От 6%	От 25,1%
От 53 975 Р	От 54 559 Р	От 190 452 Р

8 000 000 Р
5 063 Р за сотку
В ипотеку от 53 975 Р/мес.
8 958 472-19-38
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Есть продажа? | Есть участок?
Когда можно посмотреть?
Вызвать
Частное лицо
На Авито с июня 2023
Документы проверены
В объявлении пользователя
Подписаться на продавца

№ 3108443938 - 24 января в 10:59 - 1418 просмотров (+2 сегодня) | Пожаловаться

Сообщения

Все | Ленинградское шоссе | 46К-0260

Добавить | Сбросить

Параметры 2 | Отправление сейчас

53 мин | Прибытие в 14:36
60 км, без учета пробок
Посмотреть подробнее | Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон | Отправить

Объект аналог №3


Участок 10,49 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1049_ga_snt_dnp_4107202738

Avito | Поиск по объявлениям | Настройка | Москва и Московская область, направление...

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

Участок 10,49 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



7 599 000 ₽
7 247 ₽ за сотку
В ипотеку от 52 876 ₽/мес.
[Посмотреть оценки](#)

8 903 742-00-86

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Свяжитесь Плюс
Агентство

Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Пискунова Кристина

Об участке

Площадь: 1048,6 сот. | Расстояние от МКАД: 49 км

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье
Рогачёвское шоссе, 49 км | [Показать карту](#)

Сообщения

Участок 10,49 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1049_ga_snt_dnp_4107202738

Об участке

Площадь: 1048,6 сот. | Расстояние от МКАД: 49 км

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье
Рогачёвское шоссе, 49 км | [Показать карту](#)

Описание

Арт. 71580206
К вашему вниманию земельный участок в живописном районе Солнечногорска 10,48 гектар под строительство коттеджного поселка в экологически чистом месте! В 7-ми минутах находится озеро Сеняж, 20 минут до парка Солнечногорска, в 25-ти минутах жд-станция Подсолнечная.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
7 599 000 ₽	5 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
3 779 700 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	От 6%	От 52 876 ₽
Банк ДОМ.РФ	От 25,1%	От 184 577 ₽
Альфа-Банк	От 27,5%	От 202 166 ₽

[Паройти к ипотеке](#) | [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Период к аналогу, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

7 599 000 ₽
7 247 ₽ за сотку
В ипотеку от 52 876 ₽/мес.
[Посмотреть оценки](#)

8 903 742-00-86

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

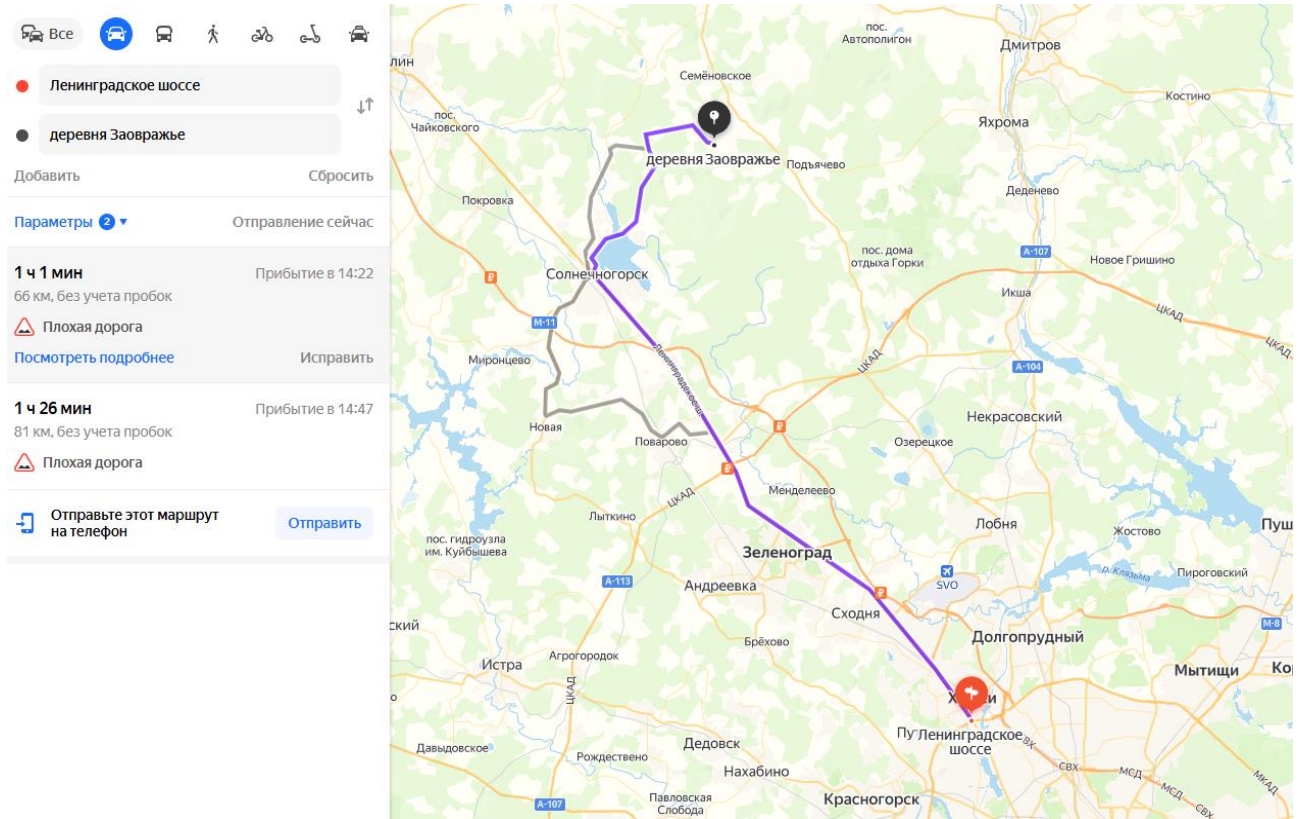
Свяжитесь Плюс
Агентство

Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Пискунова Кристина

Сообщения



Объекты аналоги для объекта с кадастровый номером 50:09:0010334:1712

Объект аналог №1

Участок 10,49 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1049_ga_snt_dnp_4107202738

Avito Поиск по объявлениям

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

Участок 10,49 га (СНТ, ДНП)

7 599 000 ₽
7 247 ₽ за сотку
В ипотеку от 52 876 ₽ мес.
[Посмотреть детали](#)

8 903 742-00-86

[Написать сообщение](#)
Отвечают за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Свяжитесь с Продавцом
Агентство
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Пискунова Кристина

Об участке
Площадь: 1048,6 сот. Расстояние от МКАД: 49 км

Расположение
Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье
Рогачевской шоссе, 49 км [Показать карту](#)

Сообщения

Участок 1049 га (СНТ, ДНТ) | avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1049_ga_snt_dnp_4107202738

Об участке

Площадь: 1048 кв. сот. | Расстояние от МКАД: 49 км

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье
Рогачёвское шоссе, 49 км | Показать карту

Описание

Арт. 71582006
В вашем внимании земельный участок в живописном районе Солнечногорска 10,48 гектар под строительство коттеджного поселка в экологически чистом месте! В 7-ми минутах находится озеро Сенек. 20 минут до парка Солнечногорска. В 25-ти минутах ж/д станция Подолочная.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
7 599 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос: 3 779 700 Р	Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	От
ВТБ	От 6%	От 52 876 Р
Банк ДОМ.РФ	От 25,1%	От 184 577 Р
Альфа-Банк	От 27,5%	От 202 166 Р

Поручи клиенту | Проверить, дадут ли ипотеку

7 599 000 Р
7 247 Р за сотку
В ипотеку от 52 876 Р/мес.
8 903 742-00-86
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Есть продавец? | Есть уместно?
Когда можно посмотреть?
Самолет Плюс Агентство
Результаты проверки
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца
Контактное лицо: Лыскова Кристина

Сообщения

Все | 🚗 | 🚚 | 🚶 | 🚲 | 🛴 | 🛵

Ленинградское шоссе

деревня Заовражье

Добавить | Сбросить

Параметры | Отправление сейчас

1 ч 1 мин | Прибытие в 14:22
66 км, без учета пробок
⚠️ Плохая дорога
Посмотреть подробнее | Исправить

1 ч 26 мин | Прибытие в 14:47
81 км, без учета пробок
⚠️ Плохая дорога

Отправьте этот маршрут на телефон | Отправить

Объект аналог №2


Участок 2,9 га (СНТ, ДНП) на x +

avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_238020434

Госзнав > ... > Земельные участки > Купить > Солнечногорский (СНТ, ДНП)

Участок 2,9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 100 000 ₽
7 241 ₽ за сотку
В ипотеку от 29 478 ₽/мес.
[Посмотреть оценки](#)

[Показать телефон](#)
8 998 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Оценки

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

[Василий](#)
Агентство
На Авито с октября 2012
19 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)


Об участке
Площадь: 290 сот. Расстояние от МКАД: 45 км

Расположение
Московская обл., Солнечногорск
Пятницкое шоссе, 9769 км [Показать карту](#)

Описание
Продам участок площадью 2,9 га, сельхоз назначения, при желании можно перевести в СНТ соответственно цена вырастит, свет по границе участка, лес и пруд, одним словом живописное место, рядом озеро "Солнечный", деревья

Участок 2,9 га (СНТ, ДНП) на x +

avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_238020434



2 100 000 ₽
7 241 ₽ за сотку
В ипотеку от 29 478 ₽/мес.
[Посмотреть оценки](#)

[Показать телефон](#)
8 998 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Оценки

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

[Василий](#)
Агентство
На Авито с октября 2012
19 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 290 сот. Расстояние от МКАД: 45 км

Расположение
Московская обл., Солнечногорск
Пятницкое шоссе, 9769 км [Показать карту](#)

Описание
Продам участок площадью 2,9 га, сельхоз назначения, при желании можно перевести в СНТ соответственно цена вырастит, свет по границе участка, лес и пруд, одним словом живописное место, рядом озеро "Солнечный", деревья «Муравьево» там два участка, кадастр второго не дает разместить данную площадь, вышло по запросу. Кадастровый номер: 50-09-0010334-0043

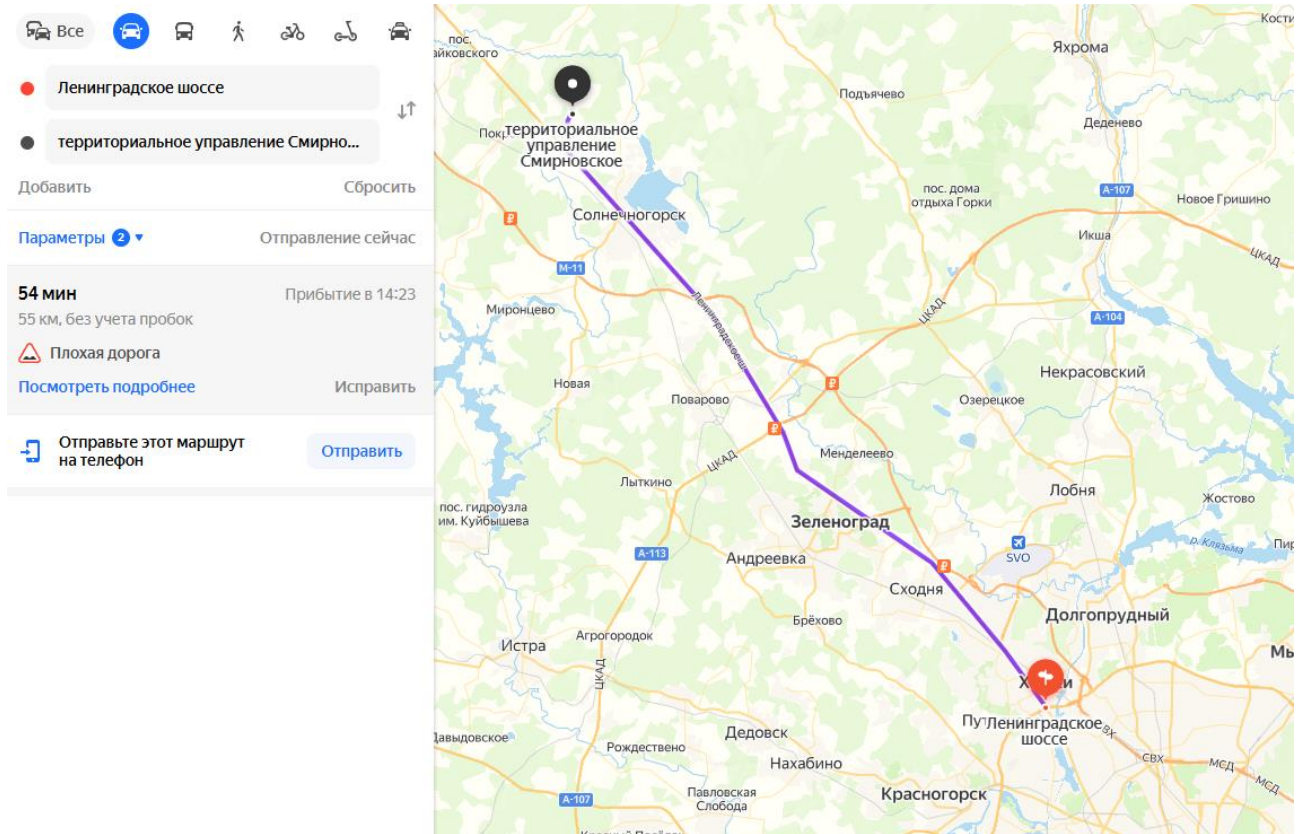
Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
2 100 000 ₽	5 000 000 ₽

Первый взнос	Срок ипотеки
2 130 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк	ВТБ	Банк ДОМ.РФ
От 5,9% От 29 478 ₽	От 6% От 29 797 ₽	От 25,1% От 104 016 ₽



Объект аналог №3

Земля с/х назначения, 6,5 га

6 500 000 Р
руб 6500 0000

Солнечногорский район, Солнечногорск

15 сентября 2024 (+1 за неделю) Обновлено сегодня в 04:30

Положительная Земля Поиск Показывать телефон

Пользователь Собственник
+7 (923) 066-XX-XX
Показать телефон

Среда
на Лобачевского

Квартиры бизнес-класса от 12 млн Р

Среды
Среда на Лобачевского
м. Алмаевская
Квартиры бизнес-класса от застройщика Среда. Новый пун-квартир от 12 млн

Позвать телефон

Все спецпредложения

ОСТРОВ

С/Х назначения в продажу

Цена:	6 500 000 Р	Площадь участка:	6,5 га
Цена за га:	1 000 000 Р	Дата публикации:	15 сентября 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 04:30
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-242-951-5

Описание

The image shows two overlapping screenshots. The top one is a real estate listing on Move.ru for a plot of land in Solnechnogorsk. The bottom one is a navigation app interface showing a route from Solnechnogorsk to Leningradskoye Shosse.

С/Х назначения в продажу

Цена:	6 500 000 ₽	Площадь участка:	6.5 га
Цена за га:	1 000 000 ₽	Дата публикации:	18 сентября 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата объявления:	сегодня в 05:28
Тип объявления:	вторичка	ID:	5262423615

Описание

Земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 650 соток, кад. 50:09:0020544:097, адрес: М.О., Солнечногорский р-н, д.Шелепаново. Находится в 40 км от МКАД, 27 мин. до метро.

Электричество по границе. Гравитовая дорога. Участок относительно ровный, присутствуют деревья. По территории протекает река Клязьма, что придает живописности. Воспитательное место в экологически чистом районе Подмосковья.

Этот участок может быть интересен для инвестиций. Возможное использование под глеминг или строительства коттеджного поселка, данного строительства, питомника растений и т.д.

Вот некоторые преимущества застройки этого участка:

- **Просторное местоположение.** Участок расположен в центре поселка с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. Это делает его привлекательным для потенциальных покупателей и арендаторов.
- **Близость к природе.** Участок пересекает небольшая река, что создает прекрасные условия для отдыха и релаксации.
- **Инвестиционная привлекательность.** Участок может быть использован для строительства и последующей продажи или аренды домов. Это может стать источником стабильного дохода для инвестора.

Возможны варианты раздела и продажи части участка.

Примеры продаж от собственника. Стоимость участка 10 трлн/сотка

Информация

Продам земельный участок площадью 650 соток, Московская область, Рогаевское шоссе, цена 6 500 000 руб. Найдите похожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru

Map Interface:

- Mode: Все (Car, Bus, Train, Pedestrian, Bicycle, Scooter, Motorcycle)
- Route: Ленинградское шоссе (red dot), территориальное управление Пешковское (black dot)
- Parameters: 51 min, 44 km, без учета пробок. Прибытие в 13:56. Плохая дорога. Посмотреть подробнее. Исправить.
- Alternative: 1 ч 7 мин, 52 km, без учета пробок. Прибытие в 14:12. Плохая дорога. Ж/д переезд.
- Buttons: Отправьте этот маршрут на телефон, Отправить

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

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
17.02.2025г.			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:197876		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск		
Площадь, м ² :	312444 +/- 4891		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Афанасьев Алексей Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (Д.У.)Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", 7705794926		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B645971E25798E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.02.2025г.			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:197876		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:197876-50/416/2025-1 17.02.2025 14:28:01
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.02.2025 14:28:01
	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:197876-50/416/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.02.2025 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", выдан 30.10.2019 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", выдан 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B645971E25798E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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
17.02.2025г.	
Кадастровый номер:	50:09:0010334:1712
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010334
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск
Площадь, м2:	29956 +/- 1514
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Афанасьев Алексей Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (Д.У.) Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", 7705794926

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798EFD50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
17.02.2025г.	
Кадастровый номер:	50:09:0010334:1712
1	Правообладатель (правообладатели):
	1.1 Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
	2.1 Общая долевая собственность 50:09:0010334:1712-50/416/2025-1 17.02.2025 14:28:01
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 17.02.2025 14:28:01
	номер государственной регистрации: 50:09:0010334:1712-50/416/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 17.02.2025 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость", выдан 30.10.2019 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", выдан 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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798EFD50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

