



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



## Отчет 109/20

об оценке земельных участков (3 ед.) расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Дата определения стоимости объекта оценки  
(дата проведения оценки, дата оценки): 24.01.2020 г.

Дата составления отчета: 24.01.2020 г.

Заказчик: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РВМ  
Подмосковный»

Исполнитель: ООО «ФандОценка»

Москва – 2020

# **«ФАНДОЦЕНКА»**

**Заместителю генерального директора-  
Финансовому директору  
ЗАО УК «РВМ Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«РВМ - Подмосковный»  
Володарский А.В.**

### **Уважаемый Александр Владимирович!**

На основании Задания на оценку № 01/20 от 15.01.2020 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (3 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 24 января 2020 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода и с учетом индивидуальных характеристик.

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 и индивидуальных характеристик составляет:

**Стоимость земельных участков с учетом индивидуальных характеристик (расчистки участков от растительности) составляет:**

**3 (Три) рубля**

**В том числе:**

<b>№ п/п</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Индивидуальные характеристики земельного участка</b>	<b>Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка с учетом индивидуальных характеристик, руб.</b>
1	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1
2	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1
3	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1

В связи с тем, что согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом индивидуальных характеристик (расчистка участка от растительности) за итоговую стоимость в рамках данного отчета принимается стоимость с учетом индивидуальных характеристик.



Общество с ограниченной ответственностью

## «ФАНДОЦЕНКА»

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

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>6</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	7
2.2. Международные стандарты .....	7
2.3. Федеральные стандарты оценки .....	7
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков .....	7
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки .....	7
2.6. Используемая терминология.....	7
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки.....	11
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>14</b>
3.1. Допущения.....	14
3.2. Заявление о соответствии .....	14
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>15</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	15
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора.....	15
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	16
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>18</b>
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	18
6.2. Цель оценки .....	18
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	18
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	18
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	18
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	19
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	20
7.2. Идентификация объекта оценки.....	20
7.3. Описание местоположения объекта оценки .....	20
7.4. Перечень оцениваемых объектов .....	25
7.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	26
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>28</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	34
8.3. Анализ оптового рынка земельных участков в Московской области .....	34
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	38
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	40
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки ...	42
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>43</b>
9.1. Последовательность определения стоимости .....	44
9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход .....	47
9.1.2. Доходный подход .....	48
9.1.3. Затратный подход .....	50
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного (Рыночного) подхода .....	51
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>59</b>
10.1. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки с учетом индивидуальных особенностей.....	59

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>61</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	61
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	61
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ ...</b>	<b>62</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>67</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>70</b>

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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Земельные участки (3 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в разделе 7 «Описание объекта оценки»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществлявшаяся на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н)  Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	24.01.2020г.
<b>Период проведения работ</b>	15.01.2020г. – 24.01.2020г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по 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.</li> <li>Оценка производится с учетом индивидуальных характеристик земельных участков.</li> <li>Оценка производится с учетом расчистки участков от насаждений</li> </ol>
<b>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</b>	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки**

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

### **2.2. Международные стандарты**

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

### **2.3. Федеральные стандарты оценки**

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

### **2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков**

В части не противоречащей указанному в разделе 7.1. - 7.3., при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

### **2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.3 Стандарты.

### **2.6. Используемая терминология**

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

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

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

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

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

<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

#### Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

<b>Потенциальный валовой доход</b>	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):

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

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

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные 1 Уровня</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные 2 Уровня</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные 3 Уровня</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

	<p>Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.</p> <p>Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.</p> <p>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</p> <p>Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.</p>
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<b>Операция на добровольной основе</b>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
<b>Затраты по сделке</b>	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

## 2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 01/20 от 15.01.2020 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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 таких, 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 И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

#### **3.1. Допущения**

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной 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. Оценка делается без проведения осмотра. Всю информацию получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в Приложении 1 к настоящему Заданию на оценку
6. 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.
7. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

#### **3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценщик делает заявление о том, что:

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

**Оценщик, Делов А.И.**

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество управляющая компания «РВМ Капитал» доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковный»
Место нахождения	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7
ОГРН	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.
Дата регистрации юридического лица	29.11.2005 г.

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

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманnyй 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 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90241/19 от 17 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика в АО «АльфаСтрахование», период страхования: с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 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	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой 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 ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2020 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/20 от 15.01.2020 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», заключенный Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (3 ед.) расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (3 ед.) расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся	3	Не применялся

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость земельных участков без учета индивидуальных характеристик (расчистки участков от растительности) составляет без учета НДС<sup>1</sup>:

**2 346 392 (Два миллиона триста сорок шесть тысяч триста девяносто два) рубля.**

в том числе

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка без учета индивидуальных характеристик, руб.
1	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	809 407
2	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1 018 092
3	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	546 208

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.

**Стоимость земельных участков с учетом индивидуальных характеристик (расчистки участков от растительности) составляет:**

**3 (Три) рубля**

в том числе

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Индивидуальные характеристики земельного участка	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка с учетом индивидуальных характеристик, руб.
1	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1
2	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1
3	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1

В связи с тем, что согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом индивидуальных характеристик (расчистка участка от растительности) за итоговую стоимость в рамках данного отчета принимается стоимость с учетом индивидуальных характеристик.

## 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Делов А.И.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов**

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1	-	Справка о характеристики участка	б/н	03.10.2018
2	50:23:0020279:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-497	13.02.2016
3	50:23:0020294:25	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2018/197893524	04.10.2018
4	50:23:0020294:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2018/197893376	04.10.2018

### 7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (3 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

**Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков**

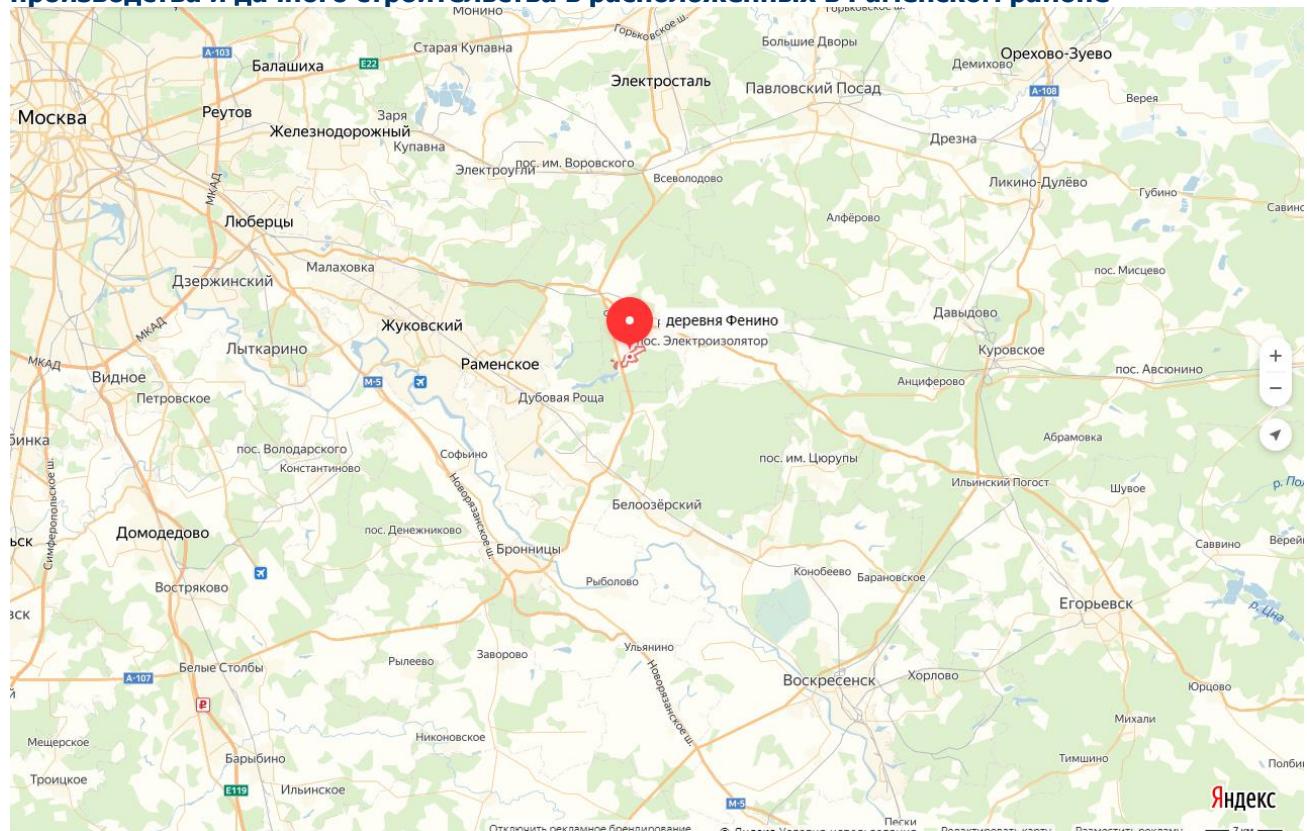
Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское
Площадь земельных участков, кв.м	22 717 28 574 15 330
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	45
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%; Подъезд к участку отсутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

**Источник:** составлено Оценщиком

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

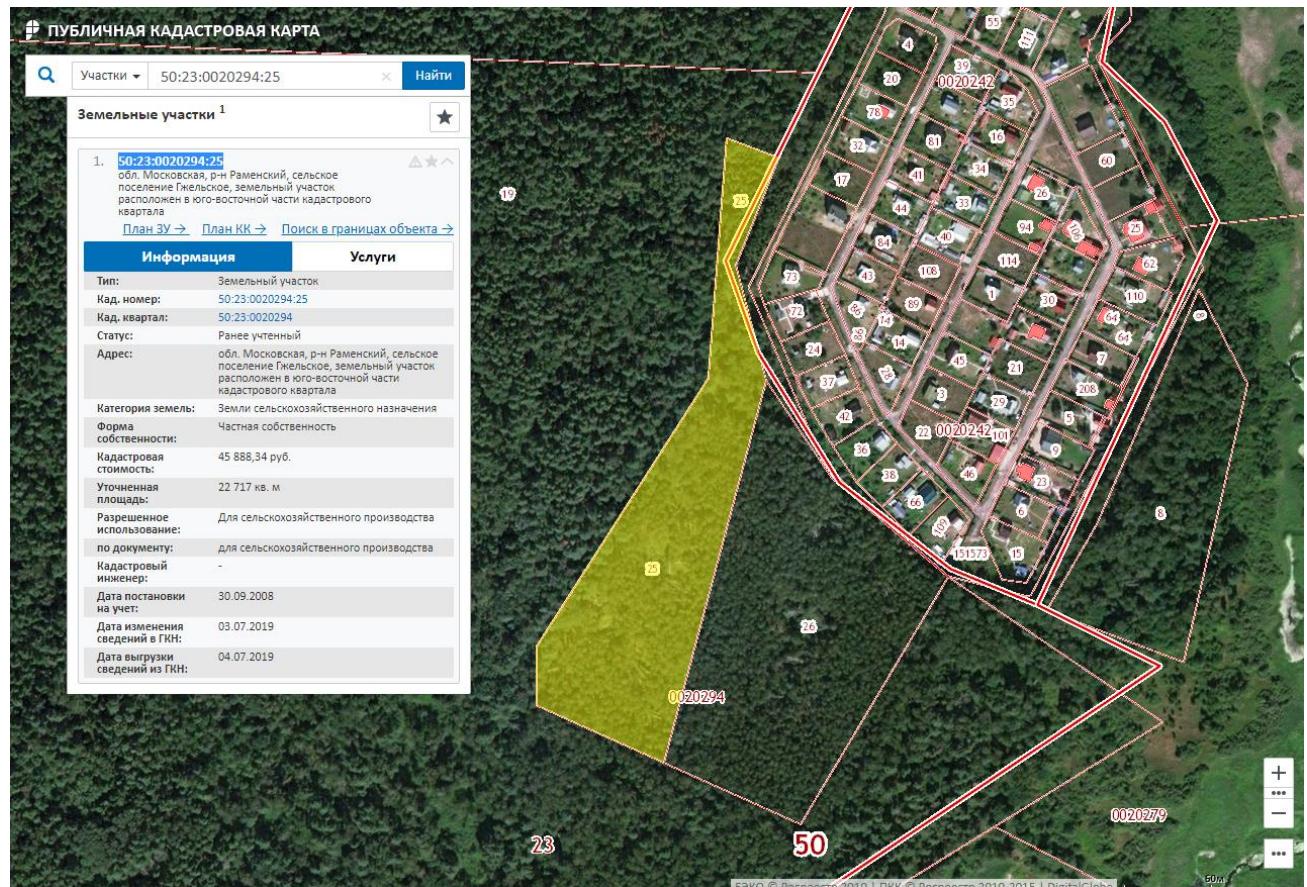
На рисунке 8-1 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

**Рисунок 7.3-1. Район расположения земельных участков для сельскохозяйственного производства и дачного строительства в расположенных в Раменском районе**

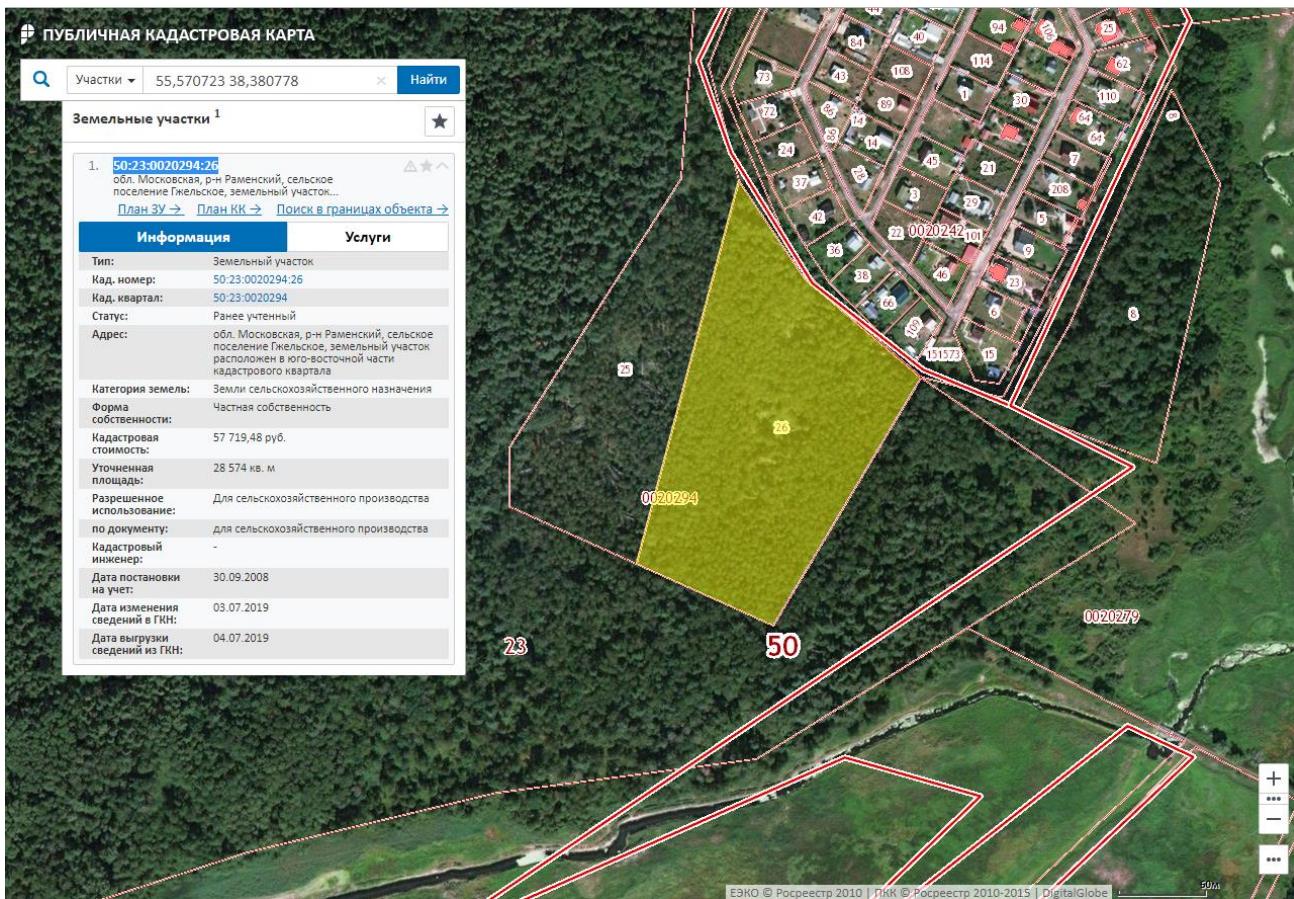


Источник: <https://yandex.ru/maps/>

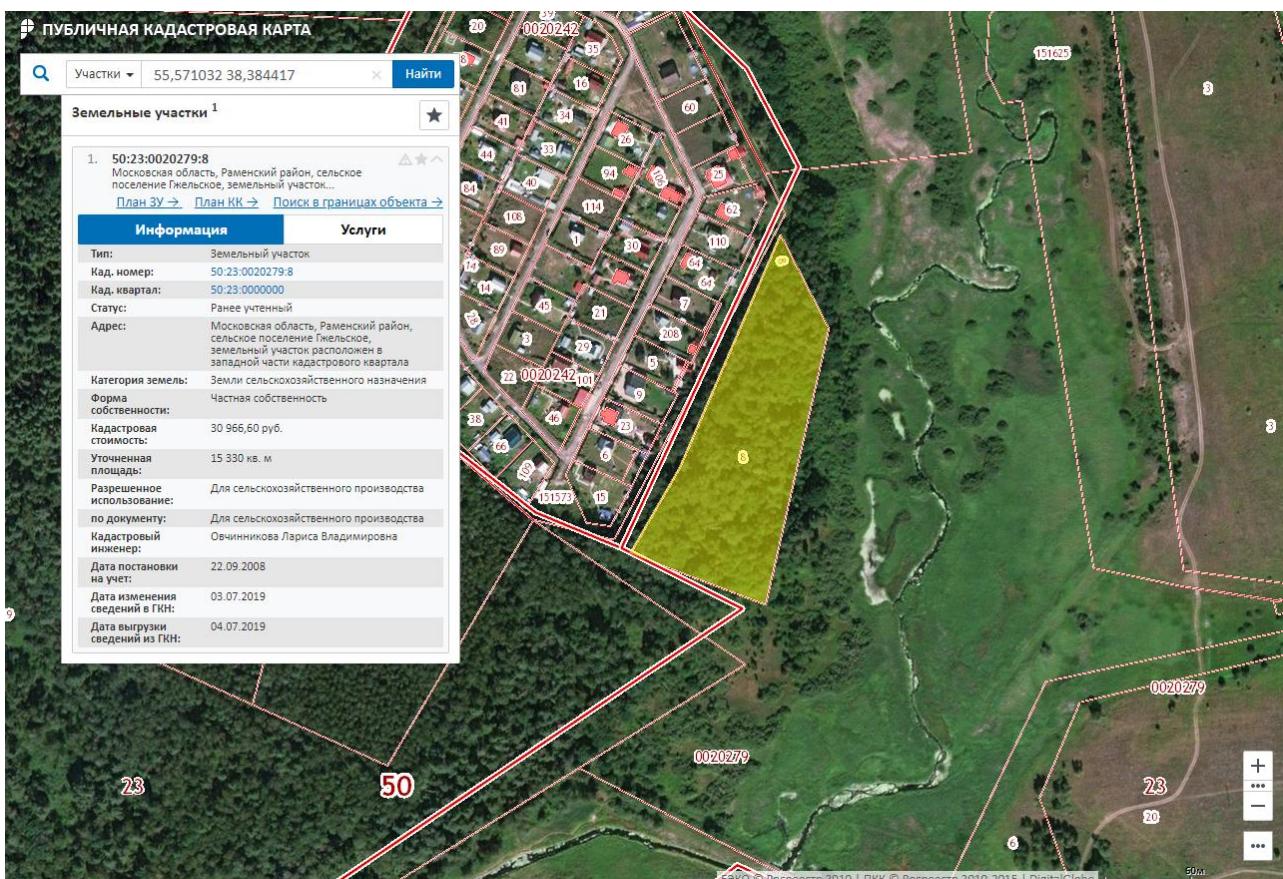
**Рисунок 7.3-2. Схема земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020294:25 согласно данным публичной кадастровой карты**



**Рисунок 7.3-3. Схема земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020294:26 согласно данным публичной кадастровой карты**



**Рисунок 7.3-4. Схема земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020279:8 согласно данным публичной кадастровой карты**



**Раменский район** является муниципальным образованием в восточной части Московской области Российской Федерации с административным центром в городе Раменское. Раменский район Московской области был преобразован из Бронницкого уезда РСФСР в 1929 году.

Общая площадь **Раменского муниципального района** равняется 150 тыс. га. На юге район граничит с Домодедовским и Ступинским районами МО, на востоке – с Воскресенским и Орехово-Зуевским, на севере – с Павло-Посадским, Ногинским и Балашихинским, а на северо-западе – с Ленинским и Люберецким.

Административный центр - город Раменское. Город расположен в 46 км к юго-востоку от Москвы.

### **Рельеф**

Пойма Москвы-реки делит территорию края на две почти равные части, причем северо-восточная представляет собой начало Мещерской низменности, имеет вид пологой равнины с общим уклоном поверхности к пойме Москвы-реки. Местность покрыта пологими всхолмлениями и размытыми грядами, между которыми были многочисленные болота, богатые торфом. Наиболее крупные из них – Аксеновское, Новосельское, Пустынское, Тороповское, Малаховское. Теперь площади, где ранее добывался торф, рекультивированы под посевые, огородные и садовые участки. По левобережью Москвы-реки, в которую впадают речки Пехорка (притоки Македонка и Хрипанка) и Гжелка (притоки Донинка и Дорка), много больших озер.

Юго-западная часть района – более возвышенное и сухое, холмистое плато, местами изрезанное оврагами и довольно глубокими речными долинами, спускающимися к Москве-реке. Среди правых притоков наиболее крупные – Пахра, Северка, Велинка, Отра (каждая со своими притоками).

На территории района находятся самые широкие поймы Москвы-реки: возле села Быково пойма Москвы-реки и впадающей в неё Пехорки достигает 5-6 км, а возле сел Софино и Малахово, в так называемом «гжельском расширье», доходит до 7-8 км. Прежде там были богатые заливные луга, а теперь непрерывной лентой тянутся участки огородных культур и посевы кормовых трав.

Среди малых рек наиболее интересна Пахра, которая по территории района проходит в своем нижнем течении и имеет общую длину 129 км. Ширина ее русла местами достигает 30-40 м. Река изменчива: то напоминает бурный поток, то течет медленно и спокойно, в одних местах на ее каменистом ложе перекаты, в других глубина доходит до 8 м. Долина и берега реки живописны, покрыты лесом и кустарниками. Много глубоких омутов со спокойными озеровидными расширениями и небольшими островками, покрытыми кустами.

На территории района много озер естественного происхождения и искусственных водоёмов. Одно из них – озеро Борисоглебское в центре города. Из ландшафтных памятников наиболее интересен Боровской курган. Это самая высокая точка района. На кургане и возле него – семь типов рельефа, а в толще залегают несколько горизонтов подземных вод, которые во множестве просачиваются на поверхность у подножия кургана.

### **Климатические условия**

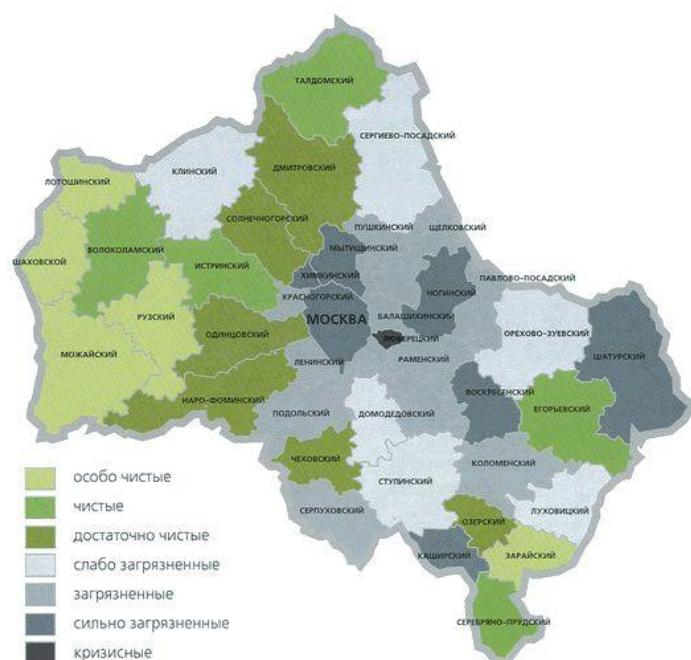
Климато-географические и ландшафтные условия обеспечивают экологическую чистоту воздуха. Целебный микроклимат обусловлен фитонцидами соснового леса. Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок для москвичей и жителей Подмосковья. На территории Раменского района в Подмосковье имеются минеральные источники.

На сегодняшний день Раменский район Московской области включает в себя 21 муниципальное образование (250 населенных пунктов, 26 сельских округов, 5 поселков), в которых проживает 211 тысяч человек. На территории района также находятся города Бронницы и Жуковский, имеющие статус городов областного подчинения (Жуковский с 1952 года, Бронницы с 1992).

Раменский район Московской области имеет развитую транспортную систему, основой которой являются железнодорожные линии «Москва – Гжель – Шатура» и «Москва – Раменское – Рязань». На территории района расположено более десятка пассажирских железнодорожных платформ и четыре станции (Бронницы, Раменское, Гжель, Быково).

Автомобильное движение в **Раменском районе Московской области** осуществляется по шоссе А-107 (Московское Малое кольцо), Егорьевскому шоссе и автодороге Москва – Рязань – Челябинск (федеральная трасса «Урал» М5). По реке Москва проходят речные пути сообщения. Кроме того, имеется три аэропорта – «Раменское», «Мячково» и «Быково».

## Экология Московской области



## 7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

**Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

№ п/п	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа	Индивидуальные характеристики земельного участка	Деревья, расположенные на участки
1	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294 :25	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	22 717	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/20 16-541	13.02.2016	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	Преимущественно произрастают деревья: Дуб, Сосна, Ель, лиственница, Береза, Осина, Ива, диаметром от 12 до 30 см (70%), диаметром от 30 до 50 см (25%), диаметром более 50 см (5%).
2	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294 :26	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	28 574	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/00t/201 6-1527	12.03.2016	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	Преимущественно произрастают деревья: Дуб, Сосна, Ель, лиственница, Береза, Осина, Ива, диаметром от 12 до 30 см (70%), диаметром от 30 до 50 см (25%), диаметром более 50 см (5%).
3	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279 :8	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	15 330	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/20 16-497	13.02.2016	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	Преимущественно произрастают деревья: Дуб, Сосна, Ель, лиственница, Береза, Осина, Ива, диаметром от 12 до 30 см (70%), диаметром от 30 до 50 см (25%), диаметром более 50 см (5%).

**Источник:** На основании данных полученных от заказчика

**Текущее использование объектов оценки:** По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены.

**Субъект права:** Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;

Согласно предоставленной информации на земельных участках имеется растительность.

## 7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Классификация основных средств** согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

*Операционные (рабочие) активы* - активы, необходимые для деятельности предприятия.

*Внеоперационные активы* - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (Квартиры) являются *внебиржевыми неспециализированными активами*.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «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».

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

### Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства;

## **Критерий юридической допустимости**

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

## **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для сельскохозяйственного производства

## **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

## **Вывод**

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

## 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

По оценке Минэкономразвития рост ВВП в ноябре (здесь и далее: г/г) замедлился до 1,6% после роста на 2,3% в октябре. По итогам января-ноября 2019 года ведомство оценило рост экономики страны в 1,3%. Как сообщает Росстат, в ноябре 2019 года рост промышленного производства резко замедлился до 0,3% после роста на 2,6% в октябре. По итогам января-ноября 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в ноябре снизилось на 0,6%. Сразу отметим, что по оценке Минэкономразвития, именно резкое ухудшение динамики в промышленности внесло основной вклад в замедление темпов роста российской экономики в ноябре.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции восстановился до 1,4% после увеличения всего на 0,9% в октябре. Неприятным «сюрпризом» оказалась ситуация с ростом выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» - он фактически остановился (+0,1%) после роста на 3,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост также прекратился: в ноябре зафиксирована нулевая динамика после увеличения на 2,5% в октябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение усилилось до 8,9% после октябрьского снижения на 6,7%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Октябрь'19	+0,9	+3,7	+2,5	-6,7
Ноябрь'19	+1,4	+0,1	+0,0	-8,9
Январь-ноябрь'19	+3,2	+2,1	+0,9	-0,2

Таким образом, лишь Добывающая промышленность зафиксировала значимый рост выпуска в ноябре, в то время как Обрабатывающие производства и сегмент «Электроэнергия, газ и пар» прекратили свой рост, при этом в сегменте «Водоснабжение» усилилось снижение выпуска. Также отметим, что в Водоснабжении по итогам 11 месяцев динамика выпуска перешла в отрицательную зону. Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-ноябрь 2019	Ноябрь 2019 / Ноябрь 2018	Январь-ноябрь 2019 / Январь-ноябрь 2018
Добыча угля, млн тонн	401	+2,0%	+0,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	513	-0,8%	+1,3%
Природный газ, млрд м <sup>3</sup>	584	+1,3%	+0,8%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	26,7	+21,3%	+51,6%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+3,6%	+6,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,3	-4,7%	-3,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,9	+4,9%	+1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	138	+18,2%	+14,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,0	+4,0%	-0,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м <sup>3</sup>	20,4	+0,1%	+5,9%
Цемент, млн тонн	54,5	-1,3%	+7,4%
Бетон товарный, млн м <sup>3</sup>	31,9	-0,7%	+13,3%
Прокат готовый, млн тонн	56,1	-0,1%	-0,3%
Трубы стальные, млн тонн	11,4	+6,9%	+3,7%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	-9,5%	-2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	141	-0,1%	+0,1%

Переходя к рассмотрению динамики отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности, отметим увеличение добычи угля в ноябре на 2% (по итогам 11 месяцев динамика выпуска оказалась нулевой после снижения на 0,3% месяцем ранее). Кроме того, добыча нефти и природного газа показала в ноябре разнородную динамику, а по итогам января-ноября добыча этих видов сырья увеличилась на 1,3% и 0,8% соответственно. При этом рост добычи «Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного» составил 21,3% после роста на 21,4% в октябре. По итогам января-ноября 2019 года добыча увеличилась на 51,6%, вероятно, на фоне наращивания добывающих мощностей «Ямал СПГ».

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска мяса скота (до 6,5% с 7% месяцем ранее), а также усиление снижения производства мяса домашней птицы (-4,7% в ноябре, по итогам 11 месяцев выпуск снизился на 3%). Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов увеличился почти на 5%, а с начала года производство начало набирать рост (за 11 месяцев рост на 1,1% после увеличения на 0,4% по итогам января-октября).

В строительном сегменте наблюдалась стагнация в ноябре, основные товары-представители сектора показали снижение выпуска в пределах 1-2%, при этом динамика производства с начала года значительно не изменилась. Из общего ряда выделить можно лишь керамические кирпичи, производство которых выросло за месяц на 4%, при этом динамика по итогам 11 месяцев по-прежнему отрицательная (-0,4%). Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства легковых автомобилей в ноябре ускорилось до 9,5%, при этом по итогам 11 месяцев выпуск в этой позиции перешел к снижению (-2,1% после нулевой динамики в январе-октябре). В то же время рост выпуска грузовых автотранспортных средств прекратился (-0,1% в ноябре после роста на 2,1% месяцем ранее), при этом с начала года производство «грузовиков» осталось в легком плюсе (на уровне 0,1%).

Помимо этого, в конце декабря Росстат опубликовал информацию о сальдинированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам десяти месяцев 2019 года. Он составил 13 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 11,98 трлн руб. Таким образом, рост

сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 8,5%.

Показатель	 bf.arsagera.ru	Январь-октябрь 2019 г.	Справочно: Январь-октябрь 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+13 001,9	+11 984,9
Доля убыточных предприятий		28,8%	29,6%

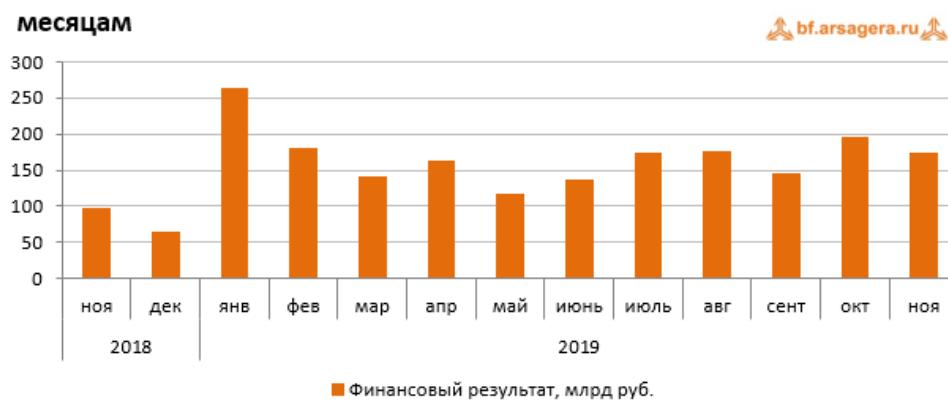
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

 bf.arsagera.ru	Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-октябре 2019 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2019 г. / Январь-октябрь 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+253,5	-12,7%	
Добыча полезных ископаемых	+3 335,7	-18,8%	
Обрабатывающие производства	+3 711,0	+16,8%	
Обеспечение электроэнергии, газом и паром	+598,6	+22,5%	
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+584,1	+19,2%	
Водоснабжение	+34,5	+3,9%	
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 447,6	+22,7%	
Строительство	+88,3	+84,3%	
Транспортировка и хранение	+1 071,5	+29,0%	
Информация и связь	+374,9	+39,3%	

По итогам десяти месяцев 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост относительно своей базы по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «Строительство» (+84,3%), «Информация и связь» (+39,3%), а также «Транспортировка и хранение» (+29%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «Сельское и лесное хозяйство...» (-12,7%), а также «Добыча полезных ископаемых» (-18,8%). Отдельно стоит отметить, что большинство видов деятельности ухудшили динамику своего сальдированного финансового результата по сравнению с ситуацией за девять месяцев 2019 года, что и привело к замедлению темпа роста общего показателя сальдированного финансового результата в январе-октябре 2019 года с 11,6% до 8,5%.

Прибыль банковского сектора после 196 млрд руб. в октябре составила 175 млрд руб. по итогам ноября. При этом прибыль Сбербанка за ноябрь составила 74,7 млрд руб. При этом напомним, что в ноябре 2018 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 97 млрд руб. По итогам января-ноября 2019 года прибыль российских банков составила 1,87 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,28 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-ноябрь 2019 года составила 814,1 млрд руб.

#### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в ноябре, то объем его активов за месяц увеличился всего на 0,2% до 96 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям не изменился, в

то время как объем розничного кредитования увеличился на 225 млрд руб. (+1,3%). По состоянию на 1 декабря 2019 года совокупный объем кредитов экономике составил 51,5 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции ниже целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в декабре, следует отметить, что недельная инфляция держалась на уровне 0,1-0,2%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,4%. При этом по итогам 2019 года рост потребительских цен составил 3%, оказавшись ниже среднесрочной цели ЦБ в 4%. Напомним, по состоянию на начало декабря инфляция в годовом выражении составляла 3,5%.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.



Месяц	2018	2019
Август	0,0%	-0,2%
Сентябрь	0,2%	-0,2%
Октябрь	0,4%	0,1%
Ноябрь	0,5%	0,3%
Декабрь	0,8%	0,4%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В декабре 2019 года среднее значение курса доллара снизилось до 62,9 руб. после 63,9 руб. за доллар месяцем ранее на фоне роста цен на нефть. К концу года курс доллара составил 61,9 руб.

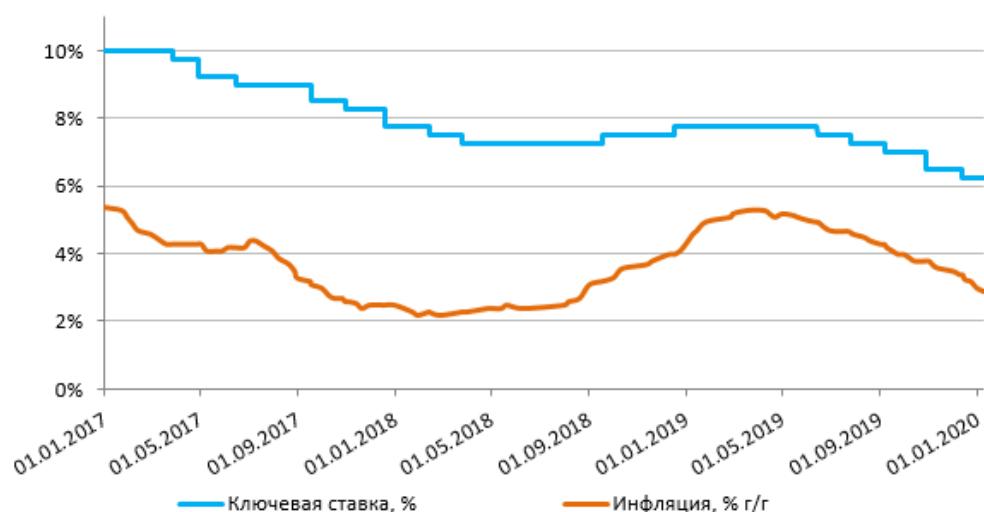
#### Динамика официального курса доллара США в 2019 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'19	63,4	66,5	65,6
Сентябрь'19	66,5	64,4	65,0
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9
Декабрь'19	64,1	61,9	62,9

Стоит отметить, что 13 декабря состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 0,25 п.п. до 6,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось, а инфляционные ожидания населения продолжают снижаться. При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки в первом полугодии 2020 года.

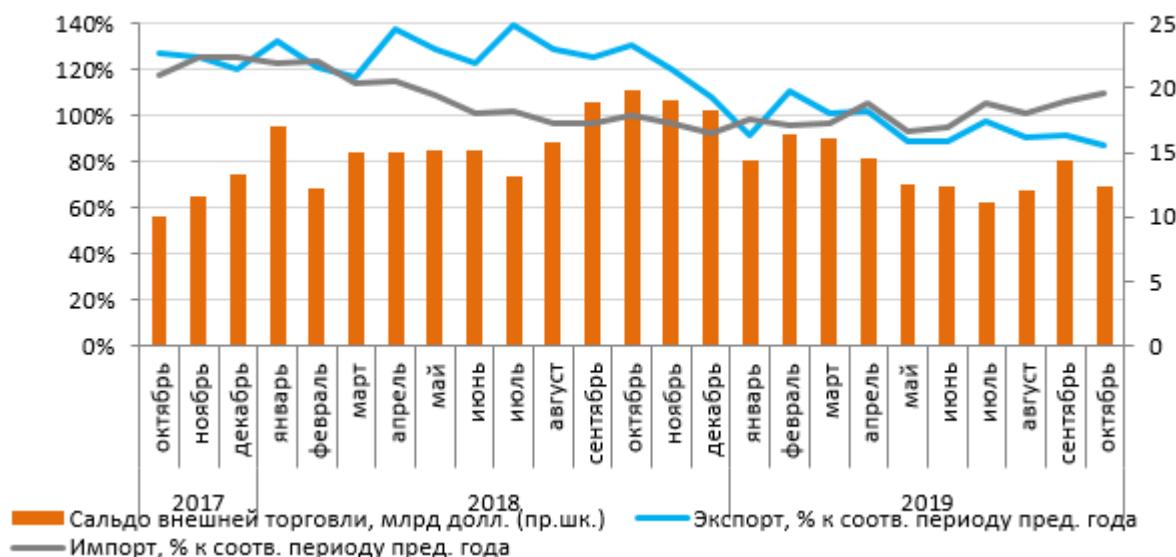
#### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает

оказывать состояние внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-октября 2019 года составил 343,1 млрд долл. (-5,3% к аналогичному периоду предыдущего года). В то же время товарный импорт составил 206,6 млрд долл., снизившись на 0,8%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 136,5 млрд долл. (-13,2%).

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, экспорт и импорт товаров, начиная с апреля текущего года до августа менялись сонаправленно, затем экспорт начал снижаться, а импорт – набирать рост. Эта ситуация, в частности, отразилась на усилении темпов снижения положительного сальдо торгового баланса (-13,2% по итогам 10 месяцев после сокращения на 9,7% по итогам января-сентября 2019 года). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-октябре 2019 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-октябрь 2019 / Январь-октябрь 2018, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	343,1	-5,3
Топливно-энергетические товары	218,8	-7,6
<b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>	31,7	-12,5
черные металлы	18,5	-19,9
цветные металлы	12,1	+1,6
Машины, оборудование и транспортные средства	20,8	-3,7
<b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b>	22,2	+0,2
калийные удобрения	1,8	+27,3
азотные удобрения	2,4	+9,7
Продовольственные товары и с/х сырье	19,9	-2,3
<b>Импорт, в т. ч.</b>	206,6	-0,8
Машины, оборудование, транспортные средства	91,1	-1,9
Продовольственные товары и с/х сырье	24,0	-0,3
Продукция химической промышленности	38,7	+7,5

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась, за исключением отдельных позиций, преимущественно отрицательной. Можно выделить разнонаправленную динамику экспорта Металлов и изделий из них. В то время как вывоз черных металлов упал на 19,9%, экспорт цветных металлов увеличился на 1,6%. Помимо экспорта цветных металлов, слабую положительную динамику показал вывоз Продукции химической промышленности (+0,2%), поддержанный ростом экспортаКалийных (+27,3%) и Азотных удобрений (+9,7%). В остальном, экспорт топливно-энергетических товаров сократился на 7,6%, а

вывоз Машин, оборудования и транспортных средств, а также Продовольственных товаров снизился в пределах 4%. Что касается импорта, то здесь умеренное снижение показал ввоз Машин, оборудования и транспортных средств (-1,9%), в то время как импорт Продукции химической промышленности увеличился на 7,5%.

Показатель	Январь-ноябрь 2018	Январь-ноябрь 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	102,2	71,6	-29,9%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	54,0	33,7	-37,6%
	<b>1.12.18</b>	<b>1.12.19</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	462,1	542,0	+17,3%
	<b>1.10.18</b>	<b>1.10.19</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	470,5	471,6	+0,2%

В середине декабря ЦБ предоставил оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-ноября 2019 года. По пояснениям Банка России, профицит счета текущих операций платежного баланса России составил 71,6 млрд долл., сократившись почти на 30% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. При этом определяющим фактором стало уменьшение положительного сальдо торгового баланса вследствие снижения экспорта топливно-энергетических товаров под влиянием неблагоприятной мировой ценовой конъюнктуры.

Отток частного капитала, в свою очередь, составил 33,7 млрд долл. по сравнению с 54 млрд долл. годом ранее. Наибольшее влияние на него оказало сокращение иностранных обязательств банков и рост внешних требований прочих секторов, которые частично были компенсированы привлечением в небанковский сектор средств нерезидентов.

Международные резервы выросли на годовом окне на 17,3% до 542 млрд долл. преимущественно в результате покупок валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

#### Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в ноябре 2019 года замедлился до 1,6% после 2,3% в октябре на фоне резкого замедления роста в промышленности, при этом рост экономики за 11 месяцев ведомство оценивает в 1,3%;
- Промпроизводство в ноябре 2019 года резко замедлило рост до 0,3% после увеличения на 2,6% в октябре, а по итогам января-ноября 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,4%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-октябре 2019 года составил 13 трлн руб. по сравнению с 12 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 28,8%;
- Банковский сектор в ноябре заработал 175 млрд руб. прибыли. За январь-ноябрь 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,87 трлн руб. по сравнению с 1,28 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в декабре 2019 года составил 0,4%, при этом по итогам 2019 года инфляция составила 3%;
- Среднее значение курса доллара США в декабре 2019 года снизилось до 62,9 руб. по сравнению с 63,9 руб. в октябре на фоне увеличения цен на нефть;
- Величина ключевой ставки ЦБ в декабре была снижена на 0,25 п.п. до 6,25%, а с начала года ключевая ставка снизилась на 1,5 п.п. с 7,75% до 6,25%;

- Товарный экспорт по итогам десяти месяцев 2019 года составил 343,1 млрд долл. (-5,3%), товарный импорт – 206,6 млрд долл. (-0,8%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 136,5 млрд долл. (-13,2%);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-ноября 2019 года сократилось на 29,9% до 71,6 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 37,6% и составил 33,7 млрд долл.;
- Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2019 года за год практически не изменился (+0,2%), составив 471,6 млрд долл., в то время как величина международных резервов по состоянию на 1 декабря за год выросла на 17,3% до 542 млрд долл.

## **8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой 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, 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**

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

## **8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

**Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:**

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;

- и прочее.

В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам Московской области.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

**Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:**

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

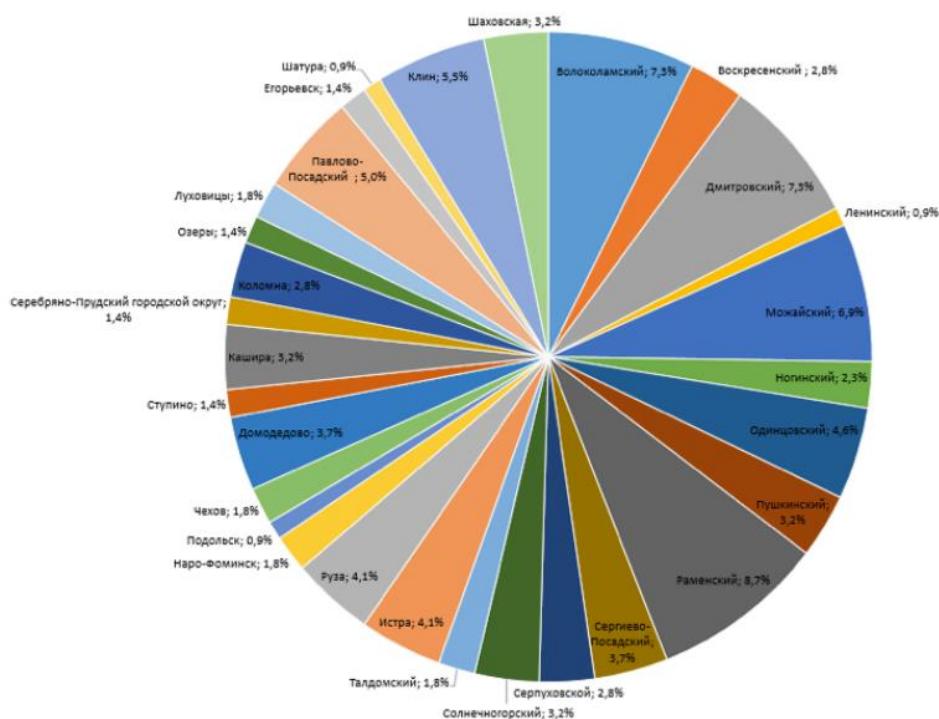
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торги в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

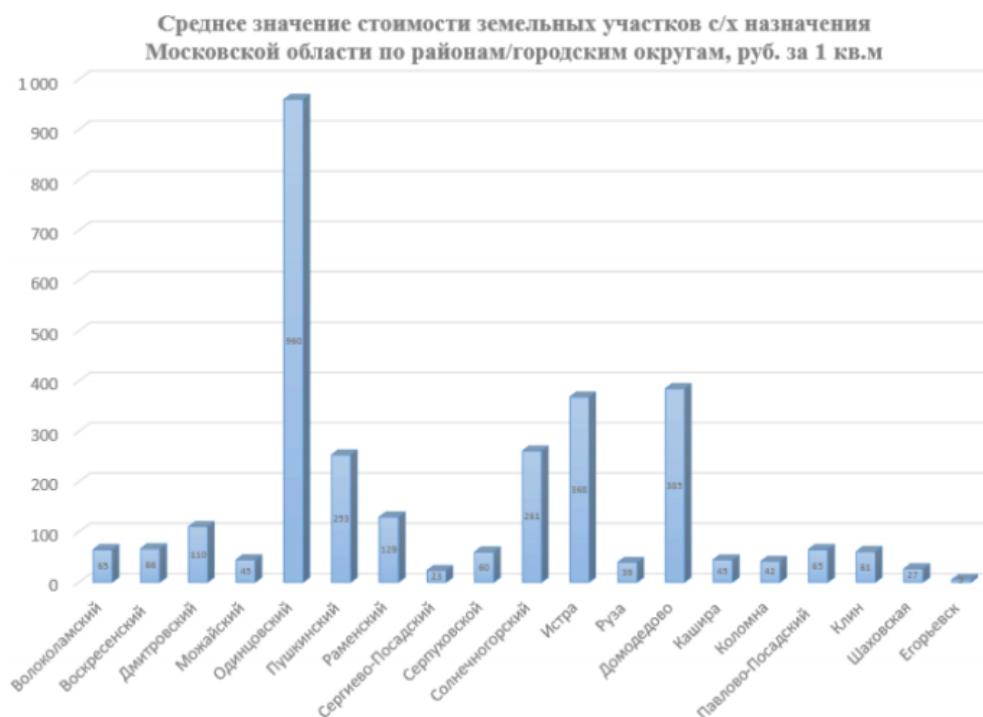
Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения разделенный по районам/городским округам Московской области



Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

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

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м. Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

## 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 недвижимость показало, 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 риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п.).

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

**Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства в Раменском районе Московской области**

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино	50	200	Есть возможность подключения	Имеются	4 300	860 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-170330653">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-170330653</a>	(905) 506-0980
2	Московская область, Раменский район, д. Плакинино	47	197	Есть возможность подключения	Имеются	7 614	1 500 000	<a href="http://www.geodevelopment.ru/catalog/Plaskinino_191421/">http://www.geodevelopment.ru/catalog/Plaskinino_191421/</a>	(495) 788-80-90
3	Московская область, Раменский район, г. Бронницы	45	4 600	Есть возможность подключения	Имеются	11 000	50 600 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Bronnitsy_159197/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Bronnitsy_159197/</a>	(495) 788-80-90
4	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	42	10 500	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	126 000 000	<a href="http://www.geodevelopment.ru/catalog/Dyakovo_159753/">http://www.geodevelopment.ru/catalog/Dyakovo_159753/</a>	(495) 788-80-90
5	Московская область, Раменский район, Гжельское с/пос	46	500	Есть возможность подключения	Имеются	12 980	6 490 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154287250/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154287250/</a>	903 721-79-77
6	Московская область, Раменский городской округ, Григорово деревня (50:23:0050249:27)	48	250	Есть возможность подключения	Имеются	8 400	2 100 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/159741244/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/159741244/</a>	916 788-18-07
8	Московская область, Раменский городской округ, Сидорово деревня	55	300	Есть возможность подключения	Имеются	3 500	1 050 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/218348233/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/218348233/</a>	985 921-55-35
9	Московская область, Раменский район, д. Слободино	44	1 130	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	4 520 000	<a href="http://www.roszem.ru/land/608311/">http://www.roszem.ru/land/608311/</a>	(916) 2206851
10	Московская область, Раменский городской округ, Новохаритоновское с/пос, Сидорово деревня	50	7 200	Есть возможность подключения	Имеются	3 750	27 000 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/196240951/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/196240951/</a>	926 288-86-48
11	Московская область, с. п. Никоновское, с. Заворово	45	245	Есть возможность подключения	Имеются	10 204	2 500 000	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2.45_ga_snt_dnp_729346547">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2.45_ga_snt_dnp_729346547</a>	985 191-23-69
13	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	52	1 000	Есть возможность подключения	Имеются	3 000	3 000 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/221172256/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/221172256/</a>	901 565-10-72
14	Московская область, Раменский район, д. Татаренцево	50	223	Есть возможность подключения	Имеются	7 175	1 600 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-164925707">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-164925707</a>	495 773-26-15

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
15	Московская область, Раменский район, Раменское	40	500	Есть возможность подключения	Имеются	9 000	4 500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-160833106">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-160833106</a>	(925) 507-73-06
16	Московская область, Раменский район, с. Слободино	51	1 131	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	4 524 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/</a>	(495) 788-80-90
17	Московская область, Раменский район, с. Мирный	42	1 822	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	10 932 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Mirny_231499/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Mirny_231499/</a>	(495) 788-80-90
18	Московская область, Раменский район, с. Петровское	38	500	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	3 000 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/</a>	(495) 788-80-90
19	Московская область, Раменский район, с. Сафоновское	49	718	Есть возможность подключения	Имеются	15 000	10 770 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Safonovskoe_243053/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Safonovskoe_243053/</a>	(495) 788-80-90
20	Московская область, Раменский район, д. Денежники	38	1 800	Есть возможность подключения	Имеются	7 000	12 600 000	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Denezhnikovo_159352/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Denezhnikovo_159352/</a>	(495) 788-80-90

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 755

Источник: расчет Оценщика

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

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков в Московской области являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и техусловий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик ниже проводит более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета, при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов.

**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 справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23, 2018) под редакцией канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича, Москва 2018 г. возможные значения корректировки на торг имеют следующие значения:

**Таблица 8.5-1 Значения корректировок на торг**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)	

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

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

### Местоположение.

#### 1. Удаленность от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Земельные владения с одинаковыми условиями будут разница в цене в зависимости от удаленности от МКАД. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2017г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

**Таблица 8.5-2 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства**

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

**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.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

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

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

## **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 Юго-Восточном направлении в Раменском районе Московской области.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 501
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	8 381

**Источник:** расчет Оценщика

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)
4. Удаление от МКАД.
5. Площадь земельного участка
6. Индивидуальные особенности земельного участка.

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

## **9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

*3. Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются

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

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

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

### Методы оценки

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

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

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

#### **9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход**

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь

на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9.1.2. Доходный подход**

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то

есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

- указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

### **Модели оценки опциона:**

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>2</sup>.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или С-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>3</sup>.

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

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

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

#### **9.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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

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

<sup>2</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal :: Модель Блэка-Шоулза» ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>3</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treying/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

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

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

*В связи с тем, что рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.*

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. 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 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

## Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированы 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 Юго-Восточном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.

Было выявлено 20 предложений<sup>4</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемых объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков для сельскохозяйственного производства**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-170330653">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-170330653</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/218348233/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/218348233/</a>	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/</a>	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/</a>
Контакт		(905) 506-0980	985 921-55-35	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино	Московская область, Раменский городской округ, Сидорово деревня	Московская область, Раменский район, с. Слободино	Московская область, Раменский район, с. Петровское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	45	50	55	51	38
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	227,17 285,74 153,30	200,00	300,00	1131,00	500,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		4300	3500	4000	6000

**Источник:** составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		4 300	3 500	4 000	6 000
Общая площадь	сот.		200,00	300,00	1 131,00	500,00

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 300	3 500	4 000	6 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 300	3 500	4 000	6 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 300	3 500	4 000	6 000
<b>Условия продажи</b>						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 300	3 500	4 000	6 000
<b>Условия рынка</b>						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 300	3 500	4 000	6 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 741	3 045	3 480	5 220
<b>Местоположение и окружение объекта</b>						
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино	Московская область, Раменский городской округ, Сидорово деревня	Московская область, Раменский район, с. Слободино	Московская область, Раменский район, с. Петровское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 741	3 045	3 480	5 220
Удаленность от МКАД	км	45	50	55	51	38
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-33,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 741	3 045	3 480	3 497
<b>Использование или зонирование</b>						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйстве нного назначения	Земли сельскохозяйстве нного назначения	Земли сельскохозяйстве нного назначения	Земли сельскохозяйстве нного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 741	3 045	3 480	3 497
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Для сельскохозяйстве нного производства	Фермерское хозяйство	Для сельскохозяйстве нного производства	Для сельскохозяйстве нного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 741	3 045	3 480	3 497
<b>Физические характеристики</b>						
Площадь земельного участка	сот.	227,17 285,74 153,30	200,00	300,00	1 131,00	500,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 741	3 045	3 828	3 497
<b>Экономические характеристики</b>						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 741	3 045	3 828	3 497
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 741	3 045	3 828	3 497
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00%	0,00%	10,00%	33,00%
1/(1+Sn)			1,00	1,00	0,91	0,75
Весовой коэффициент			0,273	0,273	0,249	0,205
Вклад аналога, руб.			1021	831	953	717
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	3 522				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, у торгование).

Рынок нежилой 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 справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23, 2018) под редакцией канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича, Москва 2018 г. возможные значения корректировки на торг имеют следующие значения:

**Таблица 9.2-3 Значения корректировок на торг**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Zемельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Корректировка на торг для земельных участков принята в размере среднего значения диапазона для земельных участков и составила 13 %.

#### Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены в Юго-Восточном направлении в Раменском районе Московской области. Корректировка не требуется.

#### Удаление от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2017г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

**Таблица 9.2-4 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства**

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

**Таблица 9.2-5 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Удаленность от МКАД, км.	45	50	55	51	38
Диапазон удаления	41-60	41-60	41-60	41-60	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-33,00%

Источник: составлено Оценщиком

#### Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-6 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	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

**Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на площадь для участков сельскохозяйственного назначения**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь, сот.	227,17 285,74 153,30	200,00	300,00	1 131,00	500,00
Площадь, га.	2,2717 2,8574 1,5330	2,00	3,00	11,31	5,00
Диапазон площади, га	< 10	< 10	< 10	10-30	< 10
Корректировка		0,00%	0,00%	10,00%	0,00%

#### 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,

К – искомый весовой коэффициент;

н – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\dots n}$  - 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

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

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

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

**Таблица 9.2-8 Расчет стоимости земельных участков**

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Вид разрешенного использования	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость земельных участков без учета индивидуальных характеристик, руб.
1	50:23:0020294:25	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское	для сельскохозяйственного производства	3 522	800 093
2	50:23:0020294:26	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское	для сельскохозяйственного производства	3 522	1 006 376
3	50:23:0020279:8	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское	для сельскохозяйственного производства	3 522	539 923
<b>Итого</b>					<b>2 346 392</b>

Согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом индивидуальных характеристик, т.е. очистки земельных участков от насаждений. Информация о величине затрат на приведение участков в коммерчески привлекательное состояние предоставлена заказчиком в виде коммерческого предложения полученная от ООО «УСАДЬБА» (140105, Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, д.10, офис 65/214). Согласно полученным данным стоимость расчистки участка имеет следующие стоимости:

**Таблица 9.2-9 Стоимость расчистки участка**

№ п/п	Кадастровый номер	Ухудшающие характеристики участка	Площадь, сот	% участка, на котором требуется вырубка/расчистка	Стоимость расчистки участка от ДКР, руб.	Предварительный расчет стоимости порубочного билета при сплошной рубке, руб.
1	50:23:0020294:25	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	227,17	70%	3 680 154	30 395 346
2	50:23:0020294:26	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	285,74	100%	4 628 988	38 232 012
3	50:23:0020279:8	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	153,30	70%	2 483 460	20 511 540

**Таблица 9.2-10 Расчет стоимости земельных участков с учетом индивидуальных характеристик.**

№ п/п	Кадастровый номер	Ухудшающие характеристики участка	Площадь, сот	% участка, на котором требуется вырубка/расчистка	Стоимость земельных участков без учета индивидуальных характеристик, руб.	Стоимость расчистки участка от ДКР, руб.	Стоимость участка с учетом расчистки, руб.	Стоимость 1 сотки участка с учетом расчистки, руб.	Справедливая стоимость участка с учетом расчистки, руб.
1	50:23:0020294:25	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	227,17	70%	800 093	3 680 154	-2 870 743	-	1
2	50:23:0020294:26	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	285,74	100%	1 006 376	4 628 988	-3 610 896	-	1
3	50:23:0020279:8	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	153,30	70%	539 923	2 483 460	-1 937 252	-	1

**Источник: составлено Оценщиком**

**Комментарии к таблице:**

Согласно заданию на оценку расчет стоимости производится с учетом индивидуальных характеристик. Согласно расчетам стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает его справедливую стоимость.

В этом случае признается, что стоимость таких активов максимально близка к нулю. Однако, принимая во внимание необходимость использования результатов оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, основанных на ориентировочной цене уступаемых прав, использование стоимости, равной нулю, будет противоречить нормам гражданского права, так как допускает безвозмездную передачу прав другому лицу, что, по сути, является дарением, а не уступкой прав. В этом случае в качестве рыночной стоимости обычно принимается минимально возможная положительная стоимость, приемлемая в качестве цены договора уступки. В данном случае за такую величину принимается 1 (Один) рубль.

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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).

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу согласно наиболее эффективному использованию коммерческий потенциал оцениваемых объектов исчерпан. Так же не достаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода (рыночного), согласования не требуется.

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (3 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся, отказ обоснован	3	Не применялся, отказ обоснован

### 10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

**Стоимость земельных участков без учета индивидуальных характеристик (расчистки участков от растительности) составляет:**

**2 346 392 (Два миллиона триста сорок шесть тысяч трехсот девяносто два) рубля.**

**В том числе**

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка без учета индивидуальных характеристик, руб.
1	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	800 093

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка без учета индивидуальных характеристик, руб.
2	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1 006 376
3	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	539 923

**Стоимость земельных участков с учетом индивидуальных характеристик (расчистки участков от растительности) составляет:**

### **3 (Три) рубля**

**В том числе**

№ п/п	Категория земель	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Индивидуальные характеристики земельного участка	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка с учетом индивидуальных характеристик, руб.
1	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1
2	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1
3	Земельный участок. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1

**В связи с тем, что согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом индивидуальных характеристик (расчистка участка от растительности) за итоговую стоимость в рамках данного отчета принимается стоимость с учетом индивидуальных характеристик.**

### **Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость**

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

**Оценщик, Делов А.И.**

## **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 РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 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. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2010). Протокол № 284 от 18.12.2009 г. с изменениями и дополнениями.

### **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-2017. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
4. Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области 2017.
5. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

107078, г. Москва, а/я 308 | ИНН 77080232445  
ОГРН 1027700149146 | Е-mail: info@storo.ru | Web: www.storo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Однородная общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре санитарно-технических организаций оценщиков 9 июня 2007 г. регистрационный № 0003.

Выдано Адриану Игоревичу Делову Андрею Игоревичу

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делову Андрея Игоревича

о том, что Делов Андрей Игоревич является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234.

Добровольная приставка права осуществления оценочной деятельности: нет

Правостаночное право осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №002928- от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 14.12.2021  
2. №011602-2- от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021

Иные запрошенные заинтересованым лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулирующейся организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Место работы (членства): Общество с ограниченной ответственностью "ФондОценка"

Стаж в области оценочной деятельности: 8 лет

Общий стаж: 8 лет

Информации о страхованиях ответственности оценщика:

1. Охранное, акционерное общество "Альфа-страхование". Договор №0991R/776/9059318 от 29.11.2018 на сумму 500000 руб., срок действия с 29.11.2018 по 31.12.2019.  
2. Охранное, акционерное общество "Альфа-страхование". Договор №433-121121/18/325R/776/0002/18/009234 от 07.09.2019 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020.  
3. Страховое, акционерное общество "Инвестстрах". Договор №433-121121/18/325R/776/0002/18/009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020.

Информации о высшей квалификации или профильном образовании и специальности (высшее-закончено):

Диплом №0202232 от 20.04.2010 Амалиинская академия экономики и статистики (высшее-закончено)

Информации о наименовании и лицензионных въезжаний: С момента включения в реестр членов РОО по 27.08.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступали и мер дисциплинарного воздействия не применялись. РОО отсутствует информации о фактах взыскания средств из квалификационного фонда, а также применения штрафов (бездействия) оценщика в результате нарушения требований саморегулируемой организаций оценщиков, оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Лицензии/документы предоставлены по состоянию на 27 августа 2019 г.

Лицензия №024592 от 27 августа 2019 г.

С.Д. Заякин

Отчет об оценке земельных участков (3 ед.) расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»





## **Отчет об оценке земельных участков (3 ед.) расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»**



## **Отчет об оценке земельных участков (3 ед.) расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

### Объект аналог №1

**860 000 ₽**  
В ипотеку за 7 414 ₽/мес.

**Земли сельхозназначения, 200 соток**  
сельское, Раменский район, Московская область, поселение Новохаритоновское, Электроизолятор, Московская область  
Инатьево 1.9 км

**% Выбрать ипотечную программу**

**Domofond.ru**  
Найдите свое идеальное жилье

**Владимир**  
Размещает объявление: 8 лет 11 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 1  
**+79055060980**

Покупателя, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или агентства.

**Написать владельцу объявления**

**Связаться с владельцем** +79055060980

**Земли сельхозназначения, 200 соток**  
Продам земельный участок сельхозназначения площадью 2га. Вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства. Один собственник. Участок вблизи д. Метково. Грунтовая дорога по двум сторонам участка. Одна сторона участка граничит с лесом. Электричество по границе участка.

### Объект аналог №2

**Участок, 300 сот.**  
Московская область, Раменский городской округ, Сидорово деревня [На карте](#)  
г. Егорьевское шоссе, 55 км от МКАД

**1 050 000 ₽** 3 500 ₽/сот.

**+7 916 131-43-96**  
**+7 985 921-55-35**

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**Написать сообщение**

**Финанс Групп Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1998 года  
Еще 19 объектов

**10 фото**

**300 сот.** **Фермерское хозяйство**  
Площадь

В д. Сидорово с/п Новохаритоновское продаётся участок ровной, правильной формы 300 сот. (3 га). Газ и электричество по границе участка. От Егорьевского шоссе 2 км. От ж/д станции Шевлягино 4.9 км. Рядом река Тетерка и Сеченка, лесной массив. Документы полностью готовы к сделке. Можно приобрести другие участки от 200 сот. до 350 сот. Оперативный показ.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 916 131-43-96, +7 985 921-55-35**

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Проверьте жильё на скрытых собственников**

## Объект аналог №3

**Слободино. Земля сельхозназначения - 11.31 Га**

4 000 р.  
за сотку

4 524 000 р.  
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Новоризанская  
Район: Раменский  
От МКАД: 51 км  
Площадь: 11.31 Га  
ID: 231501

**Оставить заявку**

Карта Спутник

Показать соседние участки

Показать участки на Google Maps

**Основные сведения об участке**

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид использования земли:	для сельскохозяйственного производства
Цели использования:	Сельскохозяйственная деятельность
Направление (шоссе):	Новорижское
Область:	Московская область
Район:	Раменский
Удаленность от МКАД, км:	51 км
Площадь:	11.31 Га
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	примыкает к лесу

**Описание**

\* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компаний.

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТИКИ**

- Категории земель
- Цели использования земель
- Раменск
- Индустриальные парки

**МЕДИА-ЦЕНТР**

- Новости
- Телевидение
- Печатные издания
- Вопрос-Ответ

**УСЛУГИ**

- Подбор территории
- Развитие территории
- Помощь в реализации
- Оценка
- Фе-девелопмент

**О ГК ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ**

- Наши клиенты
- История компании
- Миссия и технологии
- Руководство
- Вакансии

**КОНТАКТЫ**

Карта проезда

+7 (495) 926-08-75

Заказать звонок

Поиск по сайту

Мы в соц. сетях

**GEO DEVELOPMENT**

© 2005-2020 Geo Development — Купли и продаже земельных участков в Москве и Подмосковье

FUNNY MONKEY

## Объект аналог №4

**Петровское. Земля сельхозназначения - 5 Га**

6 000 р.  
за сотку

3 000 000 р.  
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Новоризанская  
Район: Раменский  
От МКАД: 38 км  
Площадь: 5 Га  
ID: 157538

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

**Основные сведения об участке**

Основные сведения об участке		Описание	
Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Описание:	Земельный участок общей площадью 5 Га расположен возле д. Петровское (Раменский район, Московская область), на удалении 38 км от МКАД по Новорижскому шоссе.
Вид использования земли:	Сельскохозяйственная деятельность, Коттеджное/дачное строительство		Участок представляет собой поле с ровным рельефом, примыкает к лесу, рядом протекает река Велика.
Цели использования:	Новогорянское		Идеальное место под строительство коттеджного, дачного поселка.
Направление (шоссе):	Московская область		* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компаний.
Область:	Раменский		
Район:	38 км		
Удаленность от МКАД, км:	5 Га		
Площадь:	красивый вид, рядом река, примыкает к лесу		
Характеристика:			

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТИКИ**

- Категории земель
- Цели использования земель
- Раменск
- Индустриальные парки

**МЕДИА-ЦЕНТР**

- Новости
- Телевидение
- Печатные издания
- Вопрос-Ответ

**УСЛУГИ**

- Подбор участка
- Развитие территории
- Помощь в реализации
- Оценка
- Фее-девелопмент

**О ГК ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ**

- Наши клиенты
- История компании
- Миссия и технологии
- Руководство
- Вакансии

**КОНТАКТЫ**

+7 (495) 926-08-75

Заказать звонок

Поиск на сайте

© 2005-2020 Geo Development — Купли и продажа земельных участков в Москве и Подмосковье

Мы в соц. сетях [f](#) [in](#)

FUNKY MONEY

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

**RWM capital**

Иск. № 18/02

от «15» 01 2019

на № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» 2019

Генеральному директору

ООО «ФандОценка»

Ивашковой Н.П.

Уважаемая Наталья Павловна!

В целях реализации земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал», просим осуществить переоценку земельных участков.

Нашиими специалистами выявлены факторы, которые указаны в таблице ниже, что не позволяет использовать данные участки по их целевому назначению.

Кадастровый (участковый) номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Общая площадь, кв.м	Описание ЗУ	Обременения	Рекомендации	запустренность, %	запесочинистость, %	мусор, куб.м	Болото, %	Затраты на уничтожение, всего, руб.	в.т.ч. Мультиприватизация кустарника	в.т.ч. Вырубка деревьев корчеван ие (включая торфобочкий блокет)	в.т.ч. Уборка мусора	в.т.ч. Очищена болото и устройство дренажа
50:23:0020294:25	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	22 717	Залесенность 100%; Закустренность - 70%. Подъезд к участку отсутствует	нет	Выполнить мультиприватизацию кустарника и вырубку деревьев (Постановление от 23 апреля 2012 г. N 369)	70%	100%	0	0%	340755 00	3600154	30395346	0	0
50:23:0020294:26	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	28 574	Залесенность 100%; Закустренность - 70%. Подъезд к участку отсутствует	нет	Выполнить мультиприватизацию кустарника и вырубку деревьев (Постановление от 23 апреля 2012 г. N 369)	70%	100%	0	0%	426610 00	4628988	38232012	0	0

ЗАО УК «РВМ Капитал»,  
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,  
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
и/с 30101810500000000976  
БИК 044525976

**RWM capital**

50:23:0020279:8	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	15 330	Залесенность 100%; Закустренность - 70%. Подъезд к участку отсутствует	нет	Выполнить мультиприватизацию кустарника и вырубку деревьев (Постановление от 23 апреля 2012 г. N 369)	70%	100%	0	0%	229950 00	2483460	20511540	0	0
-----------------	--	--	--------	--	-----	---	-----	------	---	----	-----------	---------	----------	---	---

Просим произвести переоценку данных участков с учетом затрат на приведение их в состояние пригодное под использование, т.е. расчистку участков от имеющихся на них растительности и насаждений.

Заместитель Генерального директора - Финансовый директор

Володарский А.В.



Исполнитель: Магомед Атаев (доб.494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»,  
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,  
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
и/с 30101810500000000976  
БИК 044525976



выполнения работ. Возможен потребует оформление частного соглашения.  
договоренностей собственниками – в частности при не доставки – через суд)

8. Оформление ограды на земельные работы – при выполнении работ по расчистке участка представляется бесплатно.

2. Работы по расчистке участка для строительства подземной дороги. Ориентировочные затраты составят 260 000 руб. (утончается по результатам согласования трассы со специалистами).
3. Планирование грунта Бульдозером с помощью нивелировки ГПС. Ориентировочные затраты составят 80 000 руб. (утончается по результатам согласования трассы со специалистами).
4. Строительные работы – устройство подушки и укладка дорожных плит в заборенных участках согласования трассы со специалистами собственниками).

### III. Работы по вырубке, уничтожению порубочных остатков и мульчированию

1. Работы по вырубке круглогодов механизмом, способом – б 110 км. (Деревья, диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением Техники Харвестер АМКОДОР 2551 – 2 (две машины) – 500 000 руб.
2. Работы по вырубке средних деревьев механизированым способом – 18 720 км. (Деревья, Харвестер АМКОДОР 2541) – 6 (шесть) смен – 1 080 000 руб.
3. Работы по вырубке деревьев крупным способом 2400 км. (Деревья диаметром не более 23 см на высоте 1,3 м от уровня земли ) с применением телескопа = 2 (две смены) – 100 000 руб.
4. Транзакция, штабель с применением транзевчика = 6 (шесть) смен – 180 000 руб.
5. Корчевание пней с применением техники – экскаватора ИСВ ЗСК = 10 (девять) смен - 350 000 руб.
6. Утилизация пней и других отходов ДКР (с применением бетонных и юстировочных машин) – 430 000 руб.

### IV. Финальная обработка участка

1. Выравнивание поверхности грунта планировщиком = 10 (десять) смен – 400 000 руб.
2. Дискование почвы в 2 прохода с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с инверсным оборудованием = 2 (две) смены – 40 000 руб.

### ИТОГО:

\* стоимость работ и услуг по расчистке участка с кадастровым номером 50:23:0020294:25 общая площадью 29 211 кв. м. (без стоимости получения порубочного билета и компенсационных платежей) – 4 730 000,00 руб. ведомки НДС. (116 192, 5 руб/сост). При этом стоимость труда специалистов определяется исходя из цену приватизированной и имеющей собственников земельных участков – ориентировочная стоимость компенсационных платежей в бюджет района – 43 816 500 руб. (Почти ровно, компенсационных платежей возможна выплатить только после составления пересечений бедности по земельным участкам).

Укрупненный расчет затрат по остальным участкам, принадлежащим Вашей организации и требующим расчистки – в приложении №1 к настоящему выписку.

Наша организация имеет возможность и готова выполнить весь объем поставленных задач с наименьшими затратами и с соблюдением установленных сроков.

Генеральный директор  
Ю.А. Соловьев  
(495)233-3126



**RWM capital**

### Приложение 1.

#### Предварительный расчет стоимости работ/услуг по расчистке земельных участков ЗАО УК "РВМ Капитал" методом сплошной расчистки с валкой деревьев.

В целях расчета в таблице взята усреднённая стоимость работ по расчистке участков, равная 162 руб./кв.м.

Кадастровый (условный номер)	Общая площадь, кв.м	% участка, на котором требуется вырубка/расчистка	Стоимость расчистки участка от ДКР, руб.	Предварительный расчет стоимости получения порубочного билета при сплошном рублях, руб.
50:23:0020294:25	22 717	70%	36 80 154	30 395 346
50:23:0020294:26	28 574	100%	4 628 988	38 232 012
50:23:0020279:8	15 330	70%	2 483 460	20 511 540
<b>ИТОГО</b>	<b>66 621</b>		<b>10 792 602</b>	<b>89 138 898</b>

ЗАО УК «РВМ Капитал»,  
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,  
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001  
р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
и/с 3010180500000000976  
БИК 044525976



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	(наименование)
04.10.2018	№ 992018197893524		
Кадастровый номер:		50:23:0020279:25	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020279		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.06.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, д.Фенино, дом 28		
Площадь:	426 +/- 7кв. м.		
Кадастровая стоимость, руб.:	1086.3		
Кадастровые номера расположенных и пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0020279:6		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	(наименование)
04.10.2018	№ 992018197893524		
Кадастровый номер:		50:23:0020279:25	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Павлов Владимир Васильевич №50-11-310		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории определяющей социально-экономическое развитие, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок			
(на объекте недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> <u>04.10.2018 № 992018/197893524</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер:	<u>50:23:0020279:25</u>		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного ската о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2020-06-18		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ровит Сергей Владимирович		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок			
(на объекте недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u> <u>04.10.2018 № 992018/197893524</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер:	<u>50:23:0020279:25</u>		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок						
			(на объекте назначения)			
Лист № <u>3.1</u> Радиев <u>3.1</u>			Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u>1</u>		Всего разделов:	<u>1</u>
04.10.2018 № 99/2018/197893524			Всего листов выписки:			
Кадастровый номер:			<u>50:23:0020279:25</u>			

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер пункт	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок						
			(на объекте назначения)			
Лист № <u>3.2</u> Радиев <u>3.2</u>			Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>1</u>		Всего разделов:	<u>1</u>
04.10.2018 № 99/2018/197893524			Всего листов выписки:			
Кадастровый номер:			<u>50:23:0020279:25</u>			

Сведения о характерных точках границ земельного участка						
Система координат: МСК-50, зона 2			Зона №			
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4		5
1	447662.49	2244394.5	данные отсутствуют			0.1
2	447543.23	224418.39	данные отсутствуют			0.1
3	447566.94	224412.52	данные отсутствуют			0.1
4	447618.05	2244398.03	данные отсутствуют			0.1
5	447651.23	2244389.68	данные отсутствуют			0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 04.10.2018 №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
99/2018/197893376			
Кадастровый номер:		50:23:0020279:26	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020279		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.06.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, д.Фенино, дом 28		
Площадь:	819 +/- 10кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	2088.45		
Кадастровые номера расположенных и пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0020279:6		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 04.10.2018 №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
99/2018/197893376			
Кадастровый номер:		50:23:0020279:26	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Павлов Владимир Васильевич №50-11-310		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории определяющей социально-экономическое развитие, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
<b>Земельный участок</b>			
(на объекте недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>04.10.2018 № 992018197893376</u>			
Кадастровый номер:	<u>50:23:0020279:26</u>		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о приватии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного скора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2020-06-18		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (номерами) 50:23:0000000:1076. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ровит Сергей Владимирович		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	M.P.		

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Описание местоположения земельного участка			
<b>Земельный участок</b>			
(на объекте недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>04.10.2018 № 992018197893376</u>			
Кадастровый номер:	<u>50:23:0020279:26</u>		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	M.P.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок						
			(на объекте назначения)			
Лист № <u>Раздела 3.1</u>			Всего листов раздела 3.1 : <u>_____</u>		Всего разделов: <u>_____</u>	Всего листов выписки: <u>_____</u>
04.10.2018 № 99/2018/197893376						
Кадастровый номер:			<u>50:23:0020279:26</u>			

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок						
			(на объекте назначения)			
Лист № <u>Раздела 3.2</u>			Всего листов раздела 3.2 : <u>_____</u>		Всего разделов: <u>_____</u>	Всего листов выписки: <u>_____</u>
04.10.2018 № 99/2018/197893376						
Кадастровый номер:			<u>50:23:0020279:26</u>			

Сведения о характерных точках границ земельного участка						
Система координат: МСК-50, зона 2			Зона №			
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4		5
1	447952.19	2244326.7		данные отсутствуют		0.1
2	447872.09	224344.9		данные отсутствуют		0.1
3	447873.37	2244335.23		данные отсутствуют		0.1
4	447924.9	2244321.61		данные отсутствуют		0.1
5	447946.33	2244316.36		данные отсутствуют		0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
подпись	инициалы, фамилия

М.П.