

Обязательная информация:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
(далее также – ЗАО УК «РВМ Капитал»).

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
№ 21-000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения о ЗАО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России «18» октября 2007 года за № 1028-94135580.

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 303/22

земельных участков (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенного по адресу: Московская обл., р-н Раменский, тер. сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, 130.

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

20.06.2022 г.

Дата составления отчета:

11.07.2022 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2022

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

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 04/22 от 11.07.2022 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 (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенного по адресу: Московская обл., р-н Раменский, тер. сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, 130.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 20 июня 2022 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Согласно расчетам, произведенным на основании Задания на оценку, стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает их стоимость. В рамках данного отчета участки рассматриваются с нулевой полезностью. Согласно Заданию на оценку участки оцениваются в рамках единого лота.

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

1 (Один) рубль

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:165186	59 292	1/2 рубля
2	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:165187	187 280	1/2 рубля

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	7
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	7
2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	7
2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки.....	12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
3.1. Допущения.....	15
3.2. Заявление о соответствии	16
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	17
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	17
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	18
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	20
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.2. Цель оценки	20
6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	21
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.2. Идентификация Объекта оценки.....	22
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	27
7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	30
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	44
8.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	45
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	48
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	50
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	53
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	54
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	55
9.2. Рыночный (сравнительный) подход.....	58
9.3. Доходный подход	59
9.4. Затратный подход	62
9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	70
10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	72

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВА ННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	77

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенного по адресу: Московская обл., р-н Раменский, тер. сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеevo, 130.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в Приложении 1.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал». При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав 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;
Цели оценки	Определение стоимости объекта оценки.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение 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».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	20.06.2022г.
Период проведения работ	11.07.2022г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением

	прав собственности. 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации. 10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. 11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. 14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. 15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика. 16. Оценка производится с учетом индивидуальных характеристик земельных участков предоставленных заказчиком и описанных в приложении к заданию на оценку
--	--

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

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков».

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (СПОД РОО 01-001-2020) от 11 января 2021 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::

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

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

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (СПОД РОО 01-002-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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

Термины и определения в соответствии с «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:

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

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

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

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

Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

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

2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 04/22 от 11.07.2022 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 – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 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 таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется

на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки

зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 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. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в разделе 7 Отчета.
7. 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.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.

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 ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №0991R/776/0000129/21 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в АО «АльфаСтрахование», период страхования: с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	11
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или

	обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	---

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - Полис № 0991R/776/0000127/21 от 16 декабря 2021 года, страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 04/22 от 11.07.2022 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».

Порядковый номер отчета 303/22 от 11.07.2022 г.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенного по адресу: Московская обл., р-н Раменский, тер. сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, 130.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенного по адресу: Московская обл., р-н Раменский, тер. сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, 130.	Не применялся	1	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно расчетам, произведенным на основании Задания на оценку, стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает их стоимость. В рамках данного отчета участки рассматриваются с нулевой полезностью. Согласно Заданию на оценку участки оцениваются в рамках единого лота.

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно с учетом индивидуальных характеристик, допущений и ограничений составляет без учета НДС¹,

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.

1 (Один рубль) рублей.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:165186	59 292	1/2 рубля
2	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:165187	187 280	1/2 рубля

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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.06.2022

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенного по адресу: Московская обл., р-н Раменский, тер. сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, 130.

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области

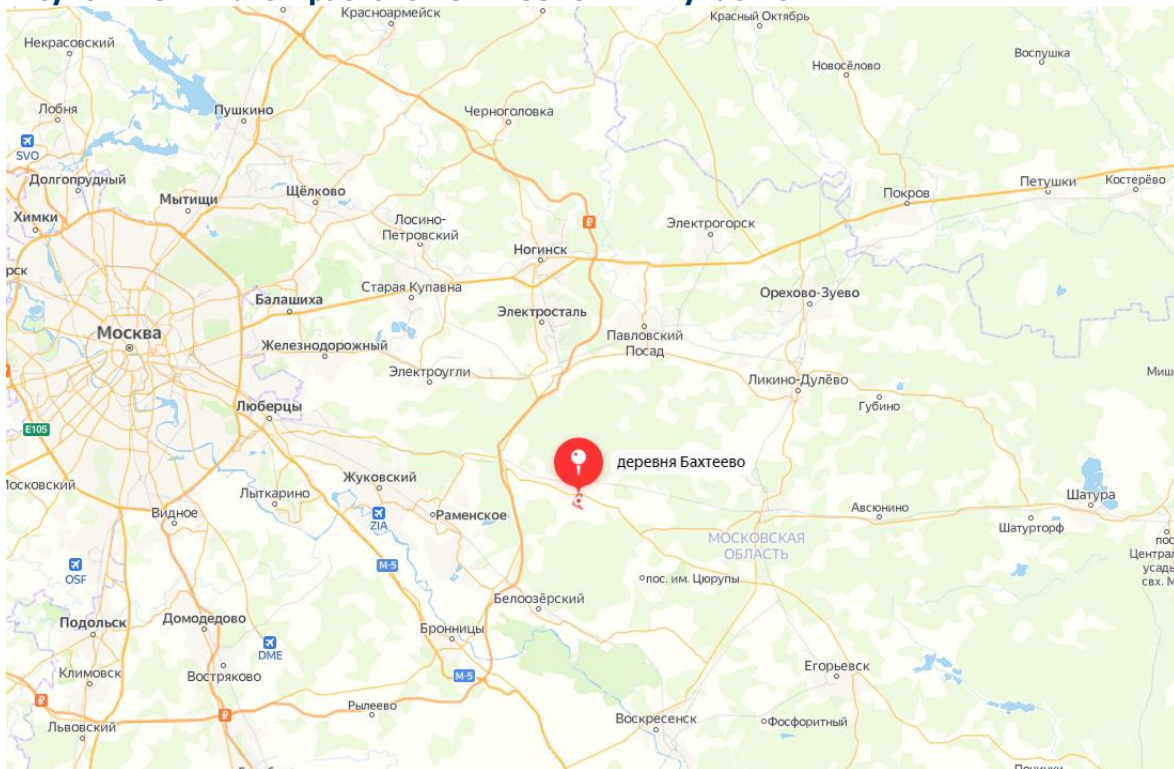
Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево
Площадь земельных участков, кв. м	59 292; 187 280
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для дачного строительства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Направление	Юго-восточное
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	52 по информации интернет портала «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps/)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Описаны в таблице 7.4-1
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Описаны в таблице 7.4-1

Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

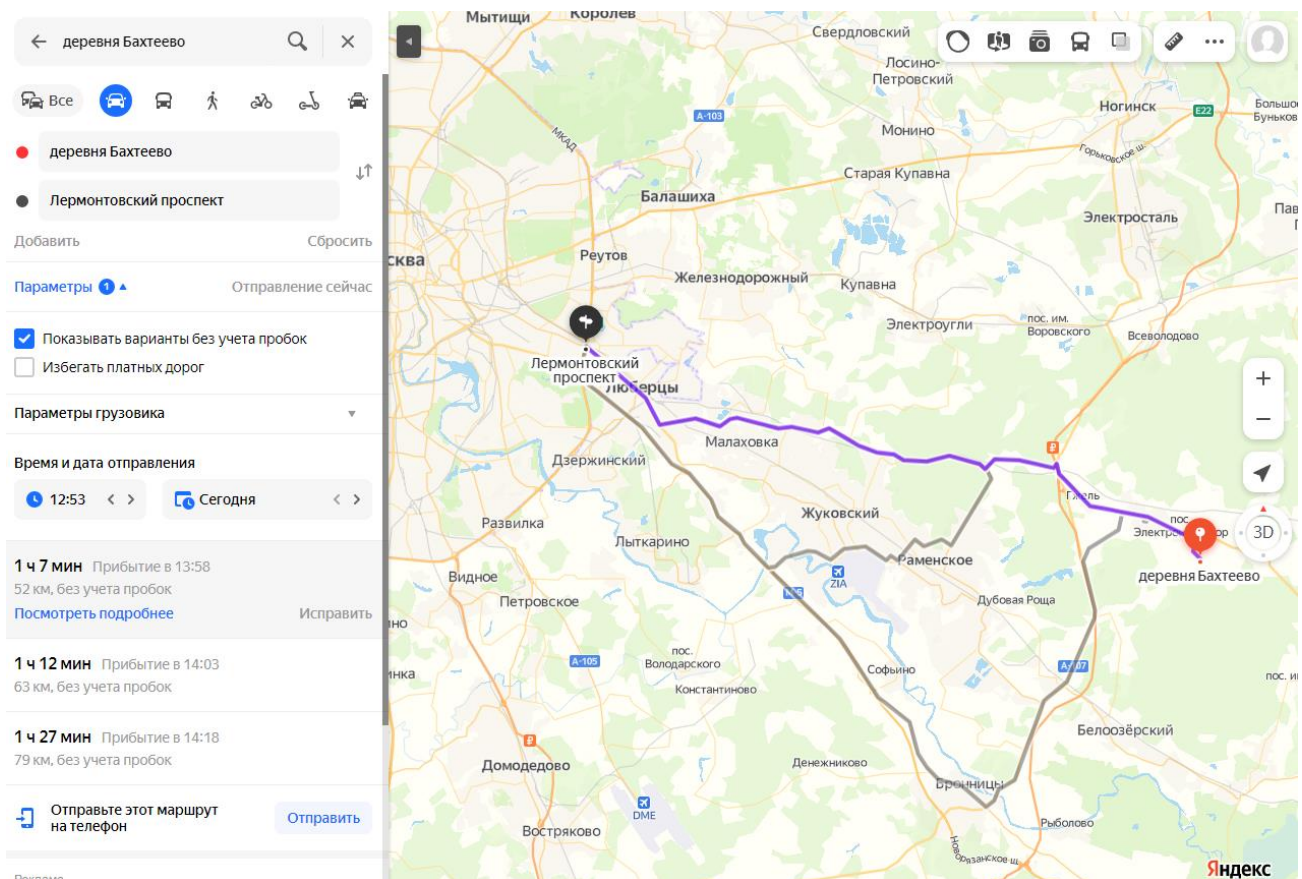
На рисунке ниже представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 7.3-1. Район расположения земельных участков



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.3-2. Удаление от МКАД



Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16.

Описание района расположения²

Географическое положение

Раменский округ расположен на юго-востоке от Москвы и с северо-запада соседствует с Люберецким и Ленинским округами, с севера – с Балашихинским, Богородским и Павлово-Посадским округами, с востока – с Орехово-Зуевским округом и Воскресенским округом, а с юга – со Ступинским и Домодедовским округами. На территории округа расположены два города областного значения г.Жуковский и г.Бронницы. Площадь, занимаемая Раменским округом, составляет 139,7 тысяч га.

Пойма Москвы-реки делит территорию 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 посевные, 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.

Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок для москвичей и жителей Подмосковья. Если на левобережье Москвы – реки преобладают хвойные породы, то в юго – западной части округа в основном лиственные леса.

Минерально – сырьевая база

Полезные ископаемые края представлены несколькими видами минерального сырья: глинами, песками, камнем, самым известным из них является мячковский белый камень-известняк. Он использовался при строительстве белокаменной Москвы, из него выстроены храмы в селах Быково, Зеленая Слобода, Марково, Софьино и Кривцы, Иерусалимская церковь в городе Бронницы, применялся он и в декоративном оформлении старинных усадеб и городских застроек. Специалисты подсчитали, что за все время в окрестностях Мячкова, Никоновского, Боршевы и Гжели было добыто в общей сложности около 10 миллионов кубометров белого камня. Однако ресурсы далеко не исчерпаны: по оценкам геологов, его запасы возле села Мячково и деревни Титово составляют не менее 12 миллионов кубометров.

Население

По данным на 1 января 2021 года численность постоянного населения Раменского округа насчитывает 315 000 человек

Основные демографические показатели

	2018 г	2019 г	2020 г	2021 г (оценка)
Численность постоянного населения на конец года, чел.	305 988	311 792	315 000	320 769
Миграционный прирост населения, чел.	7 082	5 926	4 632	5 084
Рождаемость, чел.	3 189	3 105	3 065	2 769
Смертность, чел.	3 195	3 227	3 475	3 098

Вопросы демографии приобретают все большую значимость в современных условиях. В течение длительного периода в России наблюдались негативные демографические тенденции: старение населения, низкая рождаемость и невысокая продолжительность жизни. Не исключением были Московская область и Раменский округ

Экономика

Раменский округ – один из экономически развитых округов Московской области. Здесь расположены довольно крупные предприятия пищевой и добывающей промышленности, предприятия по

² <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

изготовлению стройматериалов и приборостроения. Также хорошо развито сельское хозяйство, которое специализируется на скотоводстве, овощеводстве и птицеводстве.

Промышленность

Раменский городской округ является одним из промышленных центров Московской области. Экономический потенциал округа формирует научно – промышленный комплекс, основными видами экономической деятельности которого являются авиационное приборостроение, производство пищевых продуктов, электротехническое, химическое и стекольное производство, Гжельский народный художественный промысел. На территории округа осуществляют производственно – хозяйственную деятельность 35 крупных и средних и более 400 малых промышленных предприятий.

На протяжении последних десяти лет администрация Раменского городского округа проводит целенаправленную работу по улучшению инвестиционного климата, приданию дополнительного импульса притоку инвестиций в реальный сектор экономики округа, сохранению темпов экономического роста с целью развития территории округа. Инвестиционная политика дала свои результаты. На территории округа успешно работают и являются крупными налогоплательщиками известные иностранные компании

Наука

На территории Раменского городского округа осуществляют деятельность 6 научных организаций: АО «Раменское приборостроительное конструкторское бюро» (РПКБ), ОАО «ВНИПИ взрывгеофизика», АО «Инерциальные технологии технокомплекса», ФГБУ «Всероссийский центр карантина растений», НИИ «Пушного Звероводства и кролиководства им. Афанасьева В.А.», ГНУ «Всероссийский научноисследовательский институт овощеводства».

Крупнейшим научно-промышленным предприятием является АО «РПКБ», созданное в 1947 году. На предприятии осуществляется разработка и производство бортового и наземного радиоэлектронного оборудования для самолетов, вертолетов, беспилотных летательных аппаратов и других транспортных средств в рамках государственного оборонного заказа и по линии военно-технического сотрудничества с зарубежными странами.

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство Раменского городского округа – важная сфера экономической деятельности по производству сельскохозяйственной продукции и оказанию услуг, в целях обеспечения населения качественными продуктами питания, промышленности – сырьём, а также содействия устойчивому развитию сельских территорий.

Сельскохозяйственный сектор округа представлен 17 предприятиями, 28 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и 37 тысячами личных подсобных хозяйств. Важная роль в увеличении объемов производства сельскохозяйственной продукции и модернизации производственной базы отводится федеральной и региональным мерам поддержки в виде представления субсидий и грантов. В 2020 году из бюджетов всех уровней выплачено субсидий в размере более 116 миллионов рублей.

Инвестиции в производство, являются неотъемлемой частью современной экономики, влияющей на дальнейшее развитие сельскохозяйственного производства. В 2020 году привлечено инвестиций в размере 1451 млн. рублей, в том числе на приобретение техники и технологического оборудования было направлено порядка 300 млн. рублей.

Малое и среднее предпринимательство

Развитие малого и среднего предпринимательства является неотъемлемой частью общей стратегии экономического развития Раменского городского округа Московской области, не смотря на введенный режим повышенной готовности в 2020 году. На сегодняшний день в округе функционирует 12 465 субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе: 3 935 юридических лиц и 8 530 ИП. (Количество субъектов МСП на 31.12.2019г. – 12 232 ед. юридических лиц – 4 004, ИП – 8 228). За прошедший год создано 332 предприятия малого бизнеса, в том числе 52 производственных. На 10 000 жителей округа приходится 402 субъекта малого бизнеса. Численность работников занятых в малом бизнесе, с учетом индивидуальных предпринимателей, составила более 28 тыс. человек (20617 чел. в юр. лицах + 8 247 ИП). Это треть занятых в экономике округа.

Транспорт

Раменский городской округ имеет развитую сеть транспортного сообщения, которая представлена железнодорожными и автомобильными видами транспорта. Имеются три крупных транспортных артерий – автодороги М5 «Урал», Р105 «Москва – Егорьевск – Тума – Касимов» и А107 «Малое Московское кольцо» территории Раменского г.о. проходят две ветки железнодорожного транспорта Московской железной дороги: Казанского и Рязанского направлений. Общая протяженность направлений 66 км, количество станций и платформ 23. В городе имеется крупный транспортно-пересадочный узел, включающий автовокзал и железную станцию «Раменское».

Рядом со станцией «Раменское» расположен автовокзал, от которого налажено автобусное сообщение к станции метро «Котельники», а также до городов Жуковский и Бронницы. Общественный автомобильный транспорт в городе представлен автобусами малого, среднего и большого классов

Маршрутная транспортная сеть охватывает все микрорайоны города и пригород. В реестре муниципальных маршрутов регулярных перевозок Раменского г.о. зарегистрировано 55 маршрутов.

Дороги

В рамках реализации подпрограммы «Дороги Подмоскovie» особое внимание уделяется развитию сети автомобильных дорог общего пользования местного значения на территории муниципального образования, обеспечению нормативного состояния автомобильных дорог местного значения, обеспечению сельских населенных пунктов круглогодичной связью с сетью автомобильных дорог Московской области. Общая протяженность автодорог Раменского городского округа составляет 2 395,79 км.

Раменский городской округ является одним из крупнейших в Подмоскovie. Численность населения, постоянно проживающего в городском округе, ежегодно увеличивается, что, конечно же приводит к увеличению количества автотранспорта на дорогах. Автомобильный парк с каждым годом увеличивается примерно на 1000 единиц.

7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья ³
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское	50:23:0000000:165186	360 899	52	Участок неправильной формы. Закустаренность 25%, Залесенность 55%, На участке присутствую, участок подвержен подтоплению.	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 333 610 м2 Процент пересечения: 92,4% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 213 м2 Процент пересечения: 0,1% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 3 608 46 м2 Процент пересечения: 100% 4) Зоны планируемого размещения объектов в автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 3 905 0 м2 Процент пересечения: 10,8% 5) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 3 608 46 м2 Процент пересечения: 100%
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0000000:165187	29 837	52	Участок неправильной формы. Закустаренность 45%, Залесенность 65%, Участок попадает в ЗОУИТ ВЛЭП- 4150 кв.м., Грунтовые дороги СНТ, Залежи твердых бытовых отходов, промышленных отходов (гудрон- 1 локация) и сухостоя (1 локация) - около 100 куб.м.	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 10 м2 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 381 м2 Процент пересечения: 1,3% 3) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 5 425 м2 Процент пересечения: 18,2% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29 837 м2 Процент пересечения: 100%

Источник: на основании данных полученных от заказчика и публичных источников

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены. В рамках данного отчета участки рассматриваются с нулевой полезностью

Субъект права: ЗАО УК «ТрастЮнион – Фонды недвижимости»

Вид права: общая долевая собственность.

Ограничения (обременения) права: доверительное управление ЗАО УК «РВМ Капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ-Подмосковный»

³ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее 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 дачного строительства. В рамках данного отчета участки рассматриваются с нулевой полезностью

Критерий юридической допустимости

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – 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 по их целевому назначению.

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.

На части земельных участков, представленных к оценке местность не позволяет использовать участки по их целевому назначению. Так, некоторые участки полностью покрыты многолетними насаждениями, участки заболочены, имеется мусор и кустарники. Согласно Заданию на оценку, оценка производится с учетом данных факторов и очистки участков от ухудшающих характеристик.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для дачного строительства с учетом расчистки участков и учетом индивидуальных характеристик представленных заказчиком. В рамках данного

отчета участки рассматривается с нулевой полезностью

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; для дачного строительства с учетом индивидуальных характеристик отраженных в задании на оценку. В рамках данного отчета участки рассматривается с нулевой полезностью

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

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

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

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

О текущей ценовой ситуации⁴

Потребительская инфляция с 18 по 24 июня

1. За неделю с 18 по 24 июня цены не изменились (0,00% после -0,12% и -0,14% двумя неделями ранее). В годовом выражении инфляция по состоянию на 24 июня снизилась до 16,22% г/г (на 17 июня: 16,42% г/г).
2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,30% после -0,25% неделей ранее за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-3,94% после -2,46%). При этом на прочее продовольствие темпы роста цен увеличились (0,22% после 0,07%) из-за возобновления либо ускорения роста цен на отдельные продукты питания (мясопродукты, молочная продукция, хлебобулочные и кондитерские изделия). Вместе с тем яйца и сахар продолжили дешеветь, а на макаронные и крупяные изделия снижение цен возобновилось.
3. В сегменте непродовольственных товаров цены незначительно выросли (+0,04%). Вместе с тем продолжается дефляция по широкому перечню товарных групп (электро- и бытовые приборы, медикаменты, строительные материалы, легковые автомобили). Цены на автомобильный бензин продолжают снижаться шестнадцатую неделю подряд.
4. В сегменте регулируемых и туристических услуг после двух недель дефляции рост цен ускорился (0,79% после -0,38% и -0,05% соответственно) в связи с сезонным удорожанием стоимости авиабилетов и санаторно-оздоровительных услуг.

Мировые рынки

5. На неделе с 17 по 24 июня на мировых рынках продовольствия снижение цен ускорилось (-5,8% после -2,0% недель ранее). В годовом выражении в июне рост цен сохранился на высоких уровнях и составил 25,5% г/г.
6. На отчетной неделе снизилась стоимость всех основных групп продовольственных товаров. Ускорилось падение цен на пшеницу в США (-10,7%) и Франции (-8,2%), уменьшились котировки кукурузы (-4,4%). Цены на сахар-сырец снижаются пятую неделю подряд (-1,2%). Продолжило дешеветь соевое масло (-5,5%). Незначительно снизилась стоимость говядины (-0,3%) и свинины (-0,1%).
7. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены увеличились на 3,4% (-1,6% недель ранее). В годовом выражении в июне прирост цен составил 23,7% г/г.

Ценовая динамика была обусловлена удорожанием азотных удобрений на 8,5%. При этом стоимость смешанных удобрений скорректировалась вниз на -1,7%.

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/8249eaea4b1414c18f76bbeae3e5b796/29062022.pdf>

8. На мировом рынке черных металлов продолжается снижение цен (-4,5% после -5,5% недель ранее): железная руда (-10,7%), металлический лом (-2,7%), арматура (-2,0%) и прокат (-2,5%). В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 18,0% г/г.

Схожая динамика наблюдается на рынке цветных металлов (-7,0% после -5,9% недель ранее). Наиболее сильно снизилась стоимость никеля (-12,7%) и меди (-6,5%). Цены на алюминий снижались более умеренно (-1,7%). В годовом выражении в июне рост цен на цветные металлы составил 17,0% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 18 ПО 24 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 24 июня							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	18 - 24 июн	11 - 17 июн	на 24 июня (с нач. года)	май (м/м)	июнь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	16,22	-0,26	0,00	-0,12	11,51	0,12	0,69
Продовольственные товары	38,1	18,10	-1,02	-0,30	-0,25	12,63	0,60	0,64
- без плодоовощной продукции	33,5	19,41	0,42	0,22	0,07	12,67	1,04	0,40
- плодоовощная продукция	4,6	9,73	-10,38	-3,94	-2,46	12,33	-2,21	2,35
Непродовольственные товары	35,6	18,55	0,03	0,04	0,01	13,41	-0,09	0,68
- без бензина	31,3	20,49	0,05	0,05	0,01	15,22	-0,08	0,69
- бензин автомобильный	4,4	4,70	-0,10	-0,03	-0,03	0,40	-0,18	0,58
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	9,21	0,67	0,79	-0,38	2,54	-0,49	0,96
Услуги (май)	26,3	10,03	-	-	-	-	-0,32	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Баранина	0,1	10,74	0,78	0,35	0,12	9,12	0,99	1,86
Говядина	0,7	24,17	0,24	0,22	0,08	14,03	0,94	0,57
Куры	1,0	13,27	-0,49	-0,15	0,06	2,77	-0,83	0,05
Свинина	0,8	8,66	-1,30	-0,43	-0,14	0,65	-0,97	0,87
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	40,94	1,60	0,41	0,38	30,29	2,37	0,23
Хлеб	0,7	17,75	0,60	0,27	0,09	11,08	1,02	0,54
Пшено	0,0	11,88	-0,24	-0,11	-0,02	9,42	0,86	-0,08
Мука	0,8	26,30	-0,03	-0,24	0,10	14,80	0,62	0,04
Крупа гречневая	0,2	38,34	-1,25	-0,34	-0,30	19,22	0,65	1,72
Прочие продовольственные товары								
Соль	0,1	34,36	0,71	0,40	-0,02	29,20	3,31	0,36
Молоко	1,0	23,23	-0,51	0,10	-0,17	13,60	0,92	0,41
Чай	0,2	27,15	-0,08	0,05	0,32	23,61	1,93	0,29
Масло подсолнечное	0,4	17,13	-0,12	0,01	-0,03	13,24	1,81	0,46
Рыба	0,2	7,41	-0,04	-0,04	0,15	6,53	0,52	0,96
Масло сливочное	0,7	26,14	0,18	-0,05	0,11	15,07	0,63	0,36
Яйца	0,6	6,08	-2,70	-0,46	-0,61	-13,86	-11,62	-12,22
Вермишель	0,1	27,43	-0,50	-0,48	0,36	15,90	0,04	0,13
Сахар	0,4	50,14	-6,30	-2,63	-2,01	37,13	-3,26	0,81
Детское питание								
Консервы мясные	0,01	20,86	0,79	0,19	-0,03	14,69	1,66	1,26
Консервы овощные	0,02	24,67	0,58	0,11	0,21	18,41	1,56	0,35
Консервы фруктово-ягодные	0,03	21,63	-0,15	-0,43	0,30	15,65	1,93	0,67
Смеси сухие молочные	0,05	18,73	-0,09	-0,56	-0,18	16,80	3,50	0,45
Фруктово-овощная продукция								
Огурцы	0,6	-6,94	-13,12	0,69	-0,14	-37,92	-25,06	-21,76
Яблоки	0,6	24,53	1,11	-0,43	0,27	40,94	5,46	0,81
Морковь	0,1	-17,35	-8,65	-3,78	-1,99	44,51	-1,68	37,04
Лук	0,1	39,74	-8,65	-5,43	-2,09	69,23	9,89	2,14
Картофель	0,4	6,06	-4,98	-5,69	-0,24	33,30	9,97	20,30
Томаты	0,5	9,60	-23,36	-5,77	-6,49	-10,92	-14,07	-16,21
Капуста	0,2	33,74	-27,96	-13,57	-9,72	-1,46	-17,79	14,27
Отдельные непродовольственные товары								
Автомобиль иностранный	2,4	47,78	0,02	0,01	-0,03	38,67	0,39	1,29
Медикаменты	2,2	10,74	-0,56	-0,02	-0,21	12,47	-1,09	0,17
Бензин	4,4	4,70	-0,10	-0,03	-0,03	0,40	-0,18	0,58
Автомобиль отечественный	0,9	43,49	-0,12	-0,12	0,00	28,49	0,01	0,01
Строительные материалы	1,2	-	-4,21	-1,27	-1,10	0,29	-0,40	6,75

* по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 24 ИЮНЯ

	2022 г.									21/20
	с начала июня	24.06.2022	17.06.2022	17 - 24 июня	10 - 17 июня	июнь (с нач. года)	июнь (д/д)	июнь (м/м)	май (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-20,0	339	380	-10,7	-3,4	19,9	56,5	-8,9	7,0	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-14,0	377	411	-8,2	-0,2	19,1	61,6	-6,4	2,7	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	295	309	-4,4	1,5	26,5	13,2	-3,2	0,0	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,4	544	561	-3,2	-0,5	9,4	27,9	4,2	-0,2	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,3	405	410	-1,2	-1,4	-2,7	9,7	-2,3	-1,7	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,3	592	625	-5,4	-2,5	21,2	16,3	2,0	-0,6	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-12,8	1538	1627	-5,5	-8,7	23,9	19,0	-5,7	4,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-26,6	684	804	-14,9	-6,9	-14,6	17,2	-10,0	5,5	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-18,6	1400	1558	-10,1	-1,7	7,3	50,2	-1,6	0,4	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,0	3803	3813	-0,3	-0,9	3,4	12,5	9,1	1,0	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,7	2446	2447	-0,1	3,0	36,2	-3,6	4,3	1,1	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	22,8	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	3,3	790	804	-1,7	2,4	9,2	26,8	-1,0	-17,4	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-5,7	538	496	8,5	-5,6	-29,7	20,6	-16,9	-21,5	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-15,0	111	125	-10,7	-9,1	5,1	-29,0	3,9	-12,7	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-23,0	373	383	-2,7	-3,0	-20,3	-20,1	-19,8	-20,5	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-15,7	679	693	-2,0	-3,1	-3,0	-2,2	-13,0	-12,8	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-9,0	678	695	-2,5	-5,6	-11,3	-20,9	-5,3	-10,5	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-15,0	2456	2498	-1,7	-6,8	-12,5	7,0	-8,5	-12,0	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-12,2	8381	8962	-6,5	-5,1	-13,8	-4,3	-1,6	-7,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-23,5	22400	25669	-12,7	-5,9	7,9	48,2	-6,2	-14,2	33,3

Инфляционные ожидания и потребительские настроения (март 2022 г.)⁵

Инфляционные ожидания населения на год вперед, по данным опроса ООО «инФОМ», в марте заметно возросли. Медианная оценка ожидаемой в ближайшие 12 месяцев инфляции составила 18,3%, это второй по величине результат за всю историю наблюдений. Краткосрочные ценовые ожидания предприятий также увеличились, достигнув максимального значения с начала наблюдений. Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков на 2022 г. в марте были повышены до 20%. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для постепенной адаптации экономики к новым условиям и предотвратит неконтролируемый рост цен. С учетом этого годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году.

⁵ Инфляционные ожидания и потребительские настроения № 3 (63) март 2022 года Информационно-аналитический комментарий от 23.03.2022 года. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/40891/Infl_exp_22-03.pdf

ДИНАМИКА ИНДИКАТОРОВ ИНФЛЯЦИОННЫХ ОЖИДАНИЙ

	Горизонт ожиданий	2019 (сред- нее)	2020 (сред- нее)	2021 (сред- нее)	Март 2020	Март 2021	Январь 2022	Февраль 2022	Март 2022
Инфляция, %		4,5	3,4	6,7	2,5	5,8	8,7	9,2	
Наблюдаемая населением инфляция, %									
ФОМ (медиана)	предыдущие 12 месяцев	9,9	9,6	15,1	8,3	12,7	16,7	17,1	16,3
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	предыдущие 12 месяцев	9,1	8,7	12,8	7,2	11,5	15,0	15,6	13,8
ФОМ (подгруппа без сбережений)	предыдущие 12 месяцев	10,4	9,9	16,2	8,6	12,4	17,8	18,2	18,3
Инфляционные ожидания населения, %									
ФОМ (медиана)	следующие 12 месяцев	9,3	9,1	12,1	7,9	10,1	13,7	13,5	18,3
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	следующие 12 месяцев	8,3	8,4	10,5	6,9	9,1	11,9	12,1	17,2
ФОМ (подгруппа без сбережений)	следующие 12 месяцев	9,8	9,6	13,2	8,5	10,6	14,3	14,5	19,3
Ценовые ожидания предприятий									
Предприятия, баланс ответов	следующие 3 месяца	9,6	13,3	20,0	15,0	18,0	24,7	22,1	41,9
PMI manufacturing закупочные цены	текущий месяц	57,8	64,0	70,7	59,8	72,6	70,2	72,2	
PMI manufacturing отпускные цены	текущий месяц	53,1	54,2	62,4	55,4	65,3	60,4	62,8	
PMI services закупочные цены	текущий месяц	58,0	58,0	63,4	61,5	65,0	65,6	64,9	
PMI services отпускные цены	текущий месяц	54,0	51,3	56,1	54,2	56,3	59,5	59,2	
Вмененная инфляция для ОФЗ-ИН (среднее за месяц), %									
ОФЗ-ИН 52001, август 2023 г.	среднее за следующие 1,5 года	3,9	2,7	4,1	3,5	3,8	5,3	5,6	
ОФЗ-ИН 52002, февраль 2028 г.	среднее за следующие 6 лет	4,1	3,3	4,2	4,1	4,0	5,7	6,4	
ОФЗ-ИН 52003, июль 2030 г.	среднее за следующие 8 лет		3,3	4,3		4,2	5,6	6,2	
ОФЗ-ИН 52004, март 2032 г.	среднее за следующие 10 лет						5,8	6,5	
ОФЗ-ИН	среднее в 2023 – 2028 гг.	4,3	3,8	4,3	4,5	4,1	5,8	6,6	
ОФЗ-ИН	среднее в 2028 – 2030 гг.		3,5	4,4		4,6	5,4	6,0	
ОФЗ-ИН	среднее в 2030 – 2032 гг.						6,7	7,8	
Профессиональные аналитики, %									
Интерфакс	2022 г.			4,3		4,2	5,5		
Опрос Банка России	2022 г.			4,2				5,5	20,0
Интерфакс	2023 г.						4,1		
Опрос Банка России	2023 г.			4,0				4,0	8,0
Интерфакс	2024 г.								
Опрос Банка России	2024 г.							4,0	4,8

Источники: Росстат, ООО «инФОМ», Банк России, IHS Markit PMI, Интерфакс.

Инфляционные ожидания населения достигли максимальных значений за 11 лет

Инфляционные ожидания населения в марте 2022 г. существенно возросли, по данным опроса ООО «инФОМ», проводимого по заказу Банка России. Опрос проводился с 28 февраля по 10 марта. Медианная оценка инфляционных ожиданий составила 18,3% (+4,8 п.п. к февралю), это второй по величине результат за всю историю наблюдений (опрос осуществляется с апреля 2010 г.). Наблюдаемая населением инфляция в марте немного снизилась, ее медианная оценка составила 16,3% (-0,8 п.п. к февралю). Сильный рост инфляционных ожиданий произошел у участников опроса как со сбережениями, так и без сбережений. При этом динамика оценок наблюдаемой инфляции была разнонаправленной для разных групп респондентов: они заметно снизились у группы со сбережениями и немного возросли у респондентов без сбережений.

Ожидая сильного ускорения инфляции в ближайшем будущем, респонденты заметно пересмотрели свои оценки текущего роста цен на наиболее часто покупаемые товары и услуги, с чем и было связано произошедшее снижение наблюдаемой инфляции. Участники опроса в марте реже, чем в феврале, отмечали удорожание большинства продовольственных товаров и бензина – тех товаров, на основании которых граждане чаще всего формируют свои представления об инфляции. При этом заметно выросла обеспокоенность респондентов произошедшим ростом цен на электронику и бытовую технику, а также на сахар¹. Значения балансов ответов на вопросы о качественном изменении будущей инфляции на месяц и год вперед в марте возросли, качественные оценки текущей инфляции – снизились.

В более долгосрочной перспективе респонденты ожидают существенного замедления инфляции после всплеска в 2022 году. Медианная оценка инфляционных ожиданий на три года вперед в марте составила 8%. Этот показатель соответствует наиболее низким уровням годовых инфляционных

ожиданий, наблюдавшимся в 2018–2019 гг., когда фактическая инфляция была вблизи 4% или ниже.

ИНФЛЯЦИЯ, НАБЛЮДАЕМАЯ И ОЖИДАЕМАЯ НАСЕЛЕНИЕМ (МЕДИАННАЯ ОЦЕНКА) (%)

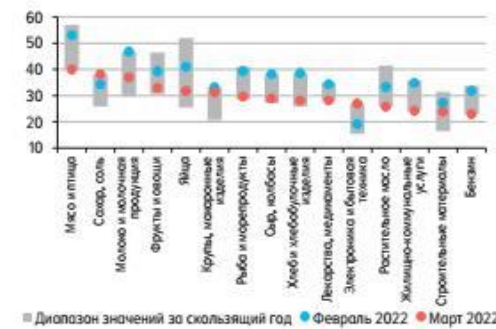
Рис. 1



Источники: ООО «инФОМ», Росстат, расчеты Банка России.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ РЕСПОНДЕНТОВ НА ВОПРОС «НА КАКИЕ ОСНОВНЫЕ ПРОДУКТЫ, ТОВАРЫ И УСЛУГИ ЦЕНЫ ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ ВЫРОСЛИ ОЧЕНЬ СИЛЬНО?» (% ОТ ВСЕХ ОПРОШЕННЫХ)

Рис. 2



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

ОЖИДАЕМАЯ И НАБЛЮДАЕМАЯ ИНФЛЯЦИЯ ПО ПОДГРУППАМ РЕСПОНДЕНТОВ (МЕДИАННАЯ ОЦЕНКА) (%)

Рис. 3



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

ИНДИКАТОРЫ ДИНАМИКИ ЦЕН* (БАЛАНС ОТВЕТОВ, П.П.)

Рис. 4



* Баланс ответов на вопросы «Как менялись/будут меняться цены за прошедший год/в следующем году?» и «Как изменятся/изменяются цены за прошедший месяц/в следующем месяце?» с исключением сезонности.

Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

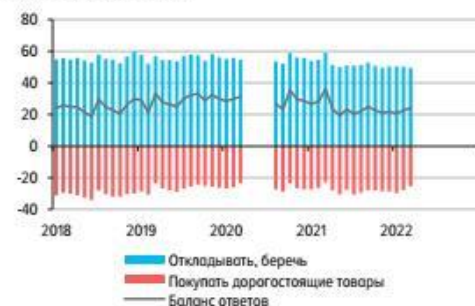
Потребительские настроения снизились до уровней 2015 – 2016 годов

Индекс потребительских настроений в марте опустился до 80,2 (-9,1 пункта к февралю). Это минимальное значение с февраля 2016 года. Снизились индекс ожиданий (-8,7 пункта), включающий в себя оценки перспектив личного материального положения на год вперед и ожидания изменения экономических условий в стране на год и пять лет вперед, и индекс текущего состояния (-9,5 пункта), учитывающий оценки фактического изменения личного материального положения за год и оценки благоприятности текущего момента для совершения крупных покупок.

Склонность домохозяйств к сберегательному поведению в марте немного увеличилась на фоне повышения общей экономической неопределенности. Доля респондентов, предпочитающих тратить, а не откладывать свободные деньги, уменьшилась до 25% (-3 п.п. к февралю).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ РЕСПОНДЕНТОВ НА ВОПРОС «КАК ВЫ ДУМАЕТЕ, КАК В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ЛУЧШЕ РАСПОРЯЖАТЬСЯ СВОБОДНЫМИ ДЕНЬГАМИ: ОТКЛАДЫВАТЬ, БЕРЕЧЬ ИЛИ ПОКУПАТЬ ДОРОГОСТОЯЩИЕ ТОВАРЫ?» (% ОТ ВСЕХ ОПРОШЕННЫХ)

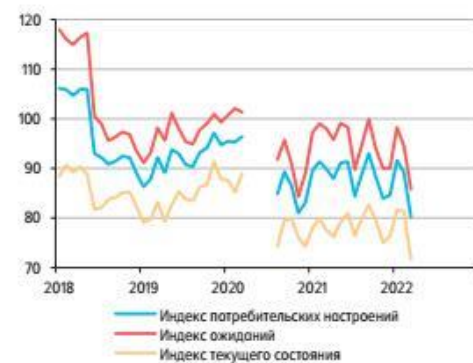
Рис. 5



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ НАСТРОЕНИЙ (ПУНКТОВ)

Рис. 6



Источники: ООО «инФОМ».

В начале марта значительно изменились предпочтения респондентов относительно форм хранения сбережений. Доля участников опроса, считающих, что сбережения сейчас лучше хранить в наличной форме, возросла до 39% (+8 п.п. к февралю), это максимальное значение за весь период, когда задавался данный вопрос (с сентября 2012 г.). Предыдущий максимум фиксировался в ноябре 2020 г. и составлял 34%. Доля респондентов, предпочитающих хранить сбережения на счете в банке, в начале марта уменьшилась до 30% (-5 п.п. к февралю), это минимальное значение за всю историю опроса.

Ценовые ожидания предприятий – максимальные за всю историю наблюдений с 2000 года

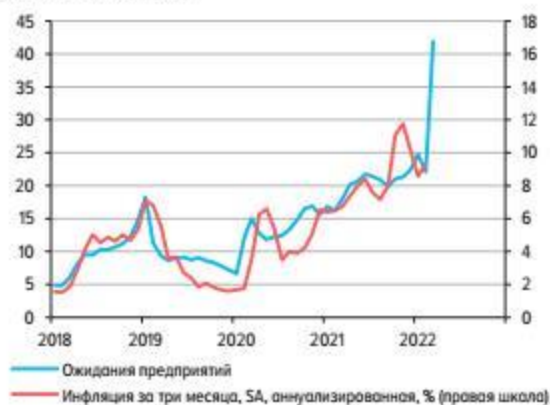
По данным мониторинга, проведенного Банком России в марте 2022 г., ценовые ожидания предприятий на три месяца существенно выросли, достигнув максимального значения за всю историю наблюдений – с января 2000 года. Средний ожидаемый темп прироста цен в ближайшие три месяца в марте составил 11,9% в годовом выражении. Повышение ценовых ожиданий предприятия связывали в первую очередь с ослаблением рубля и ростом закупочных цен.

Ценовые ожидания увеличились во всех отраслях, кроме коммунальных услуг⁴. Наиболее значительный рост произошел в розничной торговле. Средний темп прироста цен в ближайшие три месяца, ожидаемый предприятиями этой отрасли, в марте составил 19,6% в годовом выражении. Наименьший рост ценовых ожиданий был у предприятий транспортировки и хранения, сферы услуг и добычи полезных ископаемых. Предприятия в транспортной отрасли и в сфере услуг хотя и ожидали сильного роста издержек, но считали, что повышение отпускных цен будет сдерживаться сокращением спроса, которое в этих отраслях окажется более значительным, чем в среднем по экономике.

Ценовые индексы IHS Markit PMI в феврале 2022 г. изменялись разнонаправленно. В обрабатывающих отраслях продолжилось ускорение роста как закупочных, так и отпускных цен. Предприятия отмечали рост цен поставщиков и перебои в поставках. При этом возросшие издержки они продолжали переносить в свои отпускные цены, несмотря на отмечаемое снижение спроса. В сфере услуг темпы роста закупочных и отпускных цен немного замедлились, хотя и оставались высокими. Продолжающийся рост затрат предприятия сферы услуг связывали с повышением цен поставщиков, удорожанием топлива и аренды.

ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ
(БАНК РОССИИ)
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, SA, %)

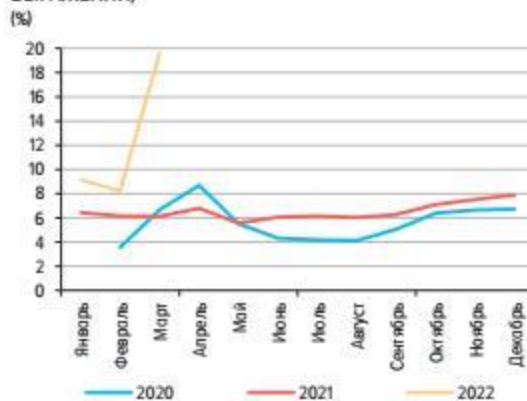
Рис. 7



Источники: Банк России, Росстат.

СРЕДНИЙ ОЖИДАЕМЫЙ ПРЕДПРИЯТИЯМИ
РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ТЕМП РОСТА ЦЕН
НА БЛИЖАЙШИЕ ТРИ МЕСЯЦА (В ГОДОВОМ
ВЫРАЖЕНИИ)

Рис. 8

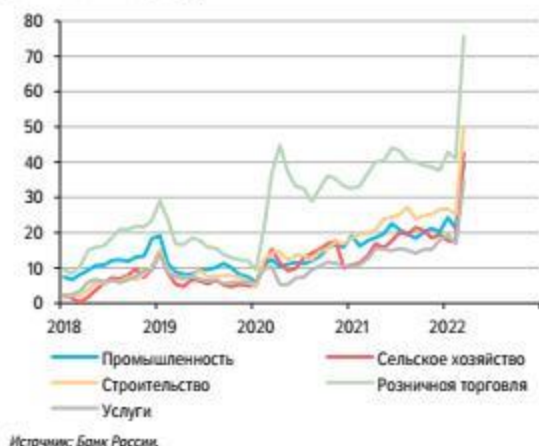


Источники: Банк России.

⁴ Отрасли «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

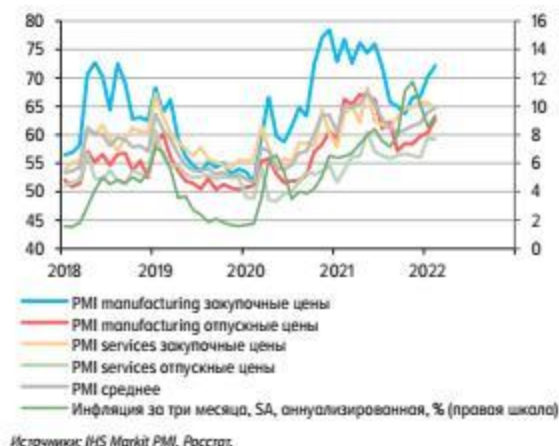
ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ
ПО ОСНОВНЫМ ОТРАСЛЯМ (БАНК РОССИИ)
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, SA, %)

Рис. 9



ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПРЕДПРИЯТИЙ (MARKIT PMI)
(ДИФУЗНЫЙ ИНДЕКС, ПУНКТОВ)

Рис. 10



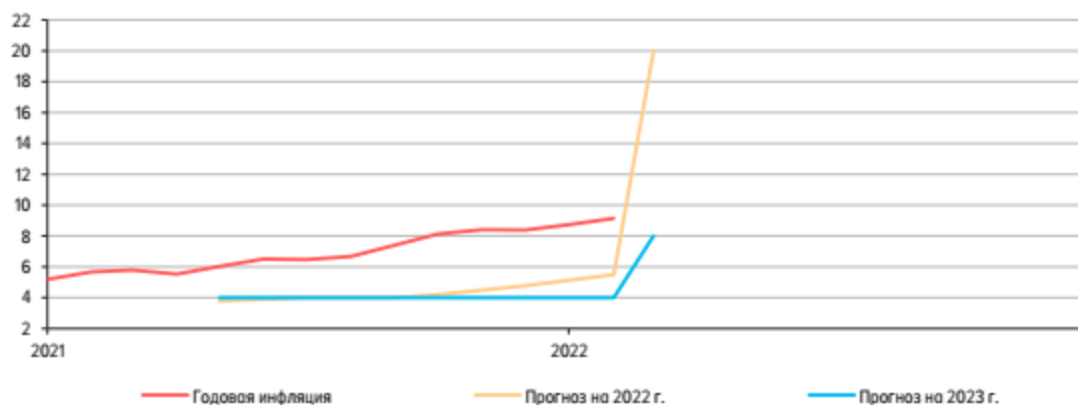
Аналитики ожидают инфляцию в 20% к концу года

В марте прогнозы инфляции профессиональных аналитиков были существенно повышены с учетом изменившихся макроэкономических условий. По данным макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков по инфляции на конец 2022 г. повышен до 20% (+14,5 п.п. к февралю). В 2023 г. аналитики ожидают замедления инфляции до 8%, прогноз на конец 2024 г. – 4,8%.

По прогнозу Банка России, годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году. Российская экономика входит в фазу масштабной структурной перестройки, которая будет сопровождаться временным, но неизбежным периодом повышенной инфляции, в основном связанным с подстройкой относительных цен по широкому кругу товаров и услуг. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для постепенной адаптации экономики к новым условиям и предотвратит неконтролируемый рост цен. С учетом этого годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году.

РЕЗУЛЬТАТЫ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО ОПРОСА БАНКА РОССИИ
(%)

Рис. 11



С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;

- ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;
- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого, уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

О некоторых параметрах среднесрочного прогноза: адаптация к условиям санкций

Накануне введения новой волны антироссийских экономических санкций, ситуация в российской экономике характеризовалась следующими особенностями:

- после завершения периода восстановительного роста, экономика в 2022- 2024 гг. вышла на тренд последовательного оживления с низкими стабильными темпами роста (по инерционному варианту порядка 2.0- 2.3% на текущий год и 1.5-2.0% на последующие два, по оптимистическому – порядка 2.0-2.5% в течение трех лет);
- в целом, удалось «зацепиться» за благоприятную внешнеэкономическую конъюнктуру. В результате, основными факторами «поствосстановительного» роста были расширение экспорта и (со второго полугодия прошлого года) – рост инвестиций в основной капитал. Ожидался также переход к устойчивому, уже посткризисному, росту потребления домохозяйств, на базе расширения заработной платы и доходов;
- российская экономика вышла на почти исторически максимальное использование трудовых ресурсов; к началу кризиса и уровень занятости, и безработица находились на наиболее благоприятных уровнях с начала 2010-х годов. При этом в отдельных отраслях (прежде всего, несырьевых и вне бюджетного сектора) сохранялся значительный, до 25%, запас избыточной занятости – рабочих мест с низкой производительностью и, соответственно, оплатой. Этот «навес», практически, мог считаться формой скрытой безработицы, оплачиваемой (в значительной мере, из мотивации сохранения социальной стабильности в регионах) за счёт перераспределения природной ренты;
- инфляция выходила (с учетом скачка цен на продовольствие, топливо и сырье на мировых рынках) на уровень порядка 6.0-6.5% (декабрь к декабрю), что провоцировало проведение наиболее жесткой для крупных и средних стран денежно-кредитной и бюджетной политики. Санкционный шок, очевидно, глубоко трансформирует российскую экономику; специфика этой трансформации во многом будет определяться тем, какой экономика вошла в шок.

Условия «адаптационного» сценария

Ограничения на экспорт и импорт.

Ожидается, что введенные санкции повлияют на внешнюю торговлю как со странами-инициаторами (практически, странами ОЭСР), так и, в разной степени, на торговлю с другими странами. Отчасти эти страны станут опасаться «вторичных санкций» со стороны США и других стран ОЭСР, отчасти – сработает эффект cancel culture по отношению к бизнесу с Россией.

Кроме того, будут сказываться вторичные эффекты, связанные с проблемами с оплатой поставок и (в части экспорта) – с дефицитом отдельных, поставляемых по импорту критически значимых компонентов продукции.

Соответственно, применительно к отдельным экспортным рынкам, можно ожидать следующих дополнительных (относительно «нормальных», без санкций) трендов:

- наибольшие потери понесёт экспорт машин и оборудования: сокращение на 50-80% на рынки стран-инициаторов санкций, на 15-20% - на рынки прочих стран (вне ЕАЭС), на 10% - на рынки стран ЕАЭС;
- на рынках топлива потери объёмов окажутся существенно ниже. По углю, с учетом энергоперехода: 30-40% на рынки стран-инициаторов санкций, 10-15% на прочие рынки (вне ЕАЭС); по нефти и нефтепродуктам: 20% на рынки стран-инициаторов, 5-10% на рынки прочих стран (вне ЕАЭС); по газу потери составят 5-10% на рынки стран-инициаторов санкций;
- аналогичные эффекты, в разной степени, ожидаются на рынках черных и цветных металлов, а также удобрений, а в гораздо меньшей степени (единицы процентов потерь объёмов рынка) – на рынках редких металлов и зерна;
- можно ожидать схлопывания экспорта услуг (-60-70% на рынки стран-инициаторов санкций, -15% на рынках других стран вне ЕАЭС).

Что касается импорта, то здесь в наибольшей степени ожидается сжатие ввоза инвестиционных товаров (на 70-80% по отношению к тренду из стран-инициаторов санкций, на 10-15% из других стран, кроме ЕАЭС), что потянет за собой соответствующее сжатие ввоза сырья, материалов и комплектующих (на 50% от тренда из стран-инициаторов санкций). На рынках потребительских товаров можно ожидать частичного замещения товаров из стран-инициаторов санкций (-25% от тренда) товарами других стран (главным образом, АТР, +10% к тренду, в 2023-2024 г.). Импорт услуг буквально «обваливается» (-70-80% от тренда из стран-инициаторов санкций, -25% из других стран вне ЕАЭС).

Дисконт на российский экспорт

«Санкции - это маржа» (С.А. Караганов). В силу этого, можно ожидать резкого повышения дисконта по российскому экспорту. По нефти среднегодовой дисконт сорта Urals по отношению к Brent в текущем году может составить порядка 20 долл. за баррель, в 2023-2024 гг., по мере изменения страновой структуры вывоза – 10-12 долл. за барр.

По газу (с учётом зависимости экономик даже стран-инициаторов, долгосрочности контрактов и частичного изменения структуры отгрузок с европейского на южное и восточное направление) дисконт к цене на российский экспорт может оказаться довольно умеренным, порядка 10% в 2022-2023 и 5% в 2024 гг.

Зато по черным и цветным металлам, а также химической продукции, где конкуренция на рынках достаточно высока, масштабы дисконта по ценам российского экспорта могут оказаться значительно выше¹ (по прогнозу они постепенно уменьшаются с 25% в 2022 г., на пике кризиса, до 15% в 2024 г.). Все это означает, что возможности использовать ценовую ренту, связанную с кризисным перегревом мировых рынков, в перспективе будут ограничены.

Ограничения по трансграничным потокам капитала, вызванные введенными санкциями и ответными действиями России.

К важнейшим из них относятся:

- решение о выплате обязательств перед зарубежными кредиторами на счета типа «С» в российских банках², что приведет к существенному уменьшению чистого оттока валютных средств по каналам обслуживания внешнего долга;
- массовый переход зарубежных поставщиков продукции на предоплату и затруднения с внешним кредитованием российского экспорта, что приведет к увеличению оттока средств за рубеж, связанных с кредитованием и авансированием внешнеторговых сделок;
- масштабное изъятие ранее сделанных прямых иностранных инвестиций, правда, компенсируемое в ряде случаев процедурами ускоренного банкротства и/или перепродажи бизнесов по «кризисным» ценам в 2022 г. (в последующие годы – частичный возврат прямых инвесторов);
- ограничительный порядок обращения наличной валюты внутри страны, что снизит отток капитала по этому каналу по сравнению с потенциально возможным (в результате в 2022 г. масштаб чистых вложений в наличную валюту не превысит показателей 2008 г.);
- запрет на предоставление резидентами иностранных займов в валюте, зачисление валюты на счета за пределами России и перевод денег без открытия счета – ограничивающие возможности вывода капитала резидентами в безналичной форме.

В таких условиях в наихудшем из возможных вариантов чистый отток капитала за рубеж в 2022 г. составит около 200 млрд. долл. (в основном, из-за ухудшения условий обслуживания внешнеторговой деятельности, «зависания» средств в зарубежных банках, «теневого» вывода средств за рубеж, покупки наличной валюты, переноса некоторыми российскими компаниями штабквартир в

юрисдикции «третьих» стран). Даже такой масштабный отток будет заметно ниже прогнозируемых поступлений средств по текущим операциям.

Денежно-кредитная политика

Предполагается, что процентная политика Банка России традиционно будет всецело подчинена задачам сдерживания инфляции и ослабления рубля (при этом введение контроля за капиталом объективно расширило возможности монетарных властей по стабилизации курса без чрезмерного роста ставок). Ключевая ставка Банка России будет превышать текущий уровень инфляции.

Новая конструкция бюджета

На среднесрочном периоде предполагается реализация уже принятого на 2022 г. решения о приостановке действия бюджетного правила (что сохранится и в 2023-2024 гг.). Кроме того, ожидается, что сумма дополнительных расходов бюджетной системы (+10% в реальном выражении) приведёт к возникновению бюджетного дефицита, покрываемого преимущественно за счёт ФНБ и внутренних заимствований.

При этом данный сценарий не предполагает выхода за пределы адаптации к условиям кризиса; как может выглядеть в нынешних условиях стратегия развития – вопрос будущего.

Сюжеты и параметры прогноза

Глубина и системный характер развертывающегося шока (который, на данный момент, находится лишь на стадии нарастания – и о структуре экономики «по ту сторону» зоны бифуркации говорить нельзя в принципе), придаёт прогнозу специфический характер. Его основная цель в сложившихся условиях – скорее уловить взаимосвязь формирующихся тенденций (соответственно, намечающихся рисков), а не «угадать» конкретные количественные параметры, которые сейчас, скорее, обозначают лишь контуры возможного развития.

Как представляется, эти тенденции в обозримой перспективе будут формировать три важных сюжета кризисной адаптации экономики (см. Таблица 1).

Шок выпуска и инфляция

Структура внешнеторгового шока, где шок на импорт окажется сильнее, чем на экспорт (тем более, с учётом цен на сырьё), означает, что сальдо торгового баланса в перспективе будет положительным, особенно в первые три года (2022 г.: +290-300 млрд. долл., 2023 г.: +190-200 млрд. долл., 2024 г.: +120-140 млрд. долл.). С учетом ограничений на движение капитала и довольно жесткой кредитноденежной политики, можно ожидать, что после инфляционного шока (2022 г.: прирост ИПЦ декабрь к декабрю 20-23%) инфляция станет довольно быстро замедляться, до 7.7- 8.0% в 2023 г. и до 5.5-6.0% в 2024 г.).

На этом фоне, определяющую роль для экономики России будет играть уже не инфляция, а спад (со всеми негативными последствиями – ростом безработицы и снижением уровня жизни). При этом в 2022 г. спад (6.3-6.6%) будет определяться, в первую очередь, шоком спроса (так, падение инвестиций может достичь 25-30%, товарооборота 7.0-7.5%, услуг – 8.5-9.0%), связанным как с полной потерей понимания бизнесом перспектив развития, так и с ограничениями по финансированию в условиях политики «дорогих денег».

На более поздних стадиях спад может быть связан с тем, что из-за отсутствия импорта критически важных компонентов для производства российская экономика не сможет обеспечить рост в соответствии с расширяющимся спросом. Соответственно, инвестиции начнут, как ожидается, восстанавливаться по мере адаптации крупного бизнеса и государства к новой ситуации (уже в 2023 г. их прирост может составить 2.0-2.5%, а в 2024 г. – 2.5- 2.8%). Потребление населения начнет «оживать» с 2024 г. (чуть быстрее – в секторе услуг; продажи товаров будет дополнительно сдерживать сжатие потребительского кредитования).

Однако на этом фоне экономический спад может продлиться вплоть до 2024 г.

К «экономике предложения»

Такая ситуация может быть связана с реализацией риска возникновения дефицита поступающей по импорту критически важной промежуточной продукции для обрабатывающей промышленности. По оценке, этот дефицит может привести к «недобору» потенциала спроса в соответствующих отраслях на 4.5-5 проц. п. Так, если бы не действие данного фактора, восстановительный рост в российской экономике мог бы состояться уже в 2023 г. (порядка +2.8-3.0%).

С учётом же действия данного фактора, пространство спроса, которое не сможет заполнить российское производство, заполнится импортом готовой потребительской и инвестиционной продукции из стран, не поддерживающих санкции (главным образом, из АТР и ЕАЭС). Соответственно, если проблема критически значимых «узких мест» в производственных цепочках не

будет решена, в 2023 г. спад может составить 2.0-2.3%, в 2024 г. – 0.3-0.5%.

На первом плане – проблема «новой бедности»

Как представляется, в условиях шока компании (испытывающие дефицит оборотных средств из-за проблем с доступностью кредита) уже не смогут поддерживать привычный для российской экономики режим «сверхзанятости».

В результате, в течение всего периода уровень безработицы будет составлять 7-8% от численности рабочей силы. Соответственно, можно ожидать, что возникнет новая линия социального раскола, хорошо видная по соотношению реальной начисленной заработной платы (в 2022 г., на фоне сокращения неэффективных рабочих мест, оплата труда на сохраняющихся предприятиях снизится в реальном выражении примерно на 4%) и реальных доходов (-7% в 2022 г.).

Таблица 1 - Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг., темпы прироста (%)

	2020 факт	2021 факт	2022 прогноз	2023 прогноз	2024 прогноз
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю)	4.9	8.4	20 - 23	7.7 - 8.0	5.5 - 5.7
Валовой внутренний продукт	-2.7	4.7	-6.3 - -6.6	-2.0 - -2.3	-0.3 - -0.5
Инвестиции в основной капитал	-0.5	7.7	-24.5 - -28.5	2.0 - 2.5	2.4 - 2.8
Оборот розничной торговли	-3.2	7.3	-7.2 - -7.5	-3.5 - -3.7	-0.3 - 0.0
Платные услуги населению	-14.8	14.1	-8.5 - -8.7	-3.5 - -3.7	0.4 - 0.8
Реальная начисленная заработная плата	3.8	2.9	-4.0 - -4.2	-1.0 - -1.2	1.0 - 1.3
Реальные располагаемые доходы населения	-2.0	3.1	-7.0 - -7.2	-1.3 - -1.6	1.3 - 1.5
Уровень безработицы, % к рабочей силе	5.8	4.8	7.0 - 7.3	7.8 - 8.2	7.7 - 8.0

Некоторые выводы для антикризисной политики

Указанная структура кризисных факторов означает соответствующий набор ключевых позиций антикризисной политики.

1. Монетарные меры антиинфляционной политики целесообразно максимально дополнить немонетарными (что позволит максимально быстро перейти к смягчению процентной политики). Речь, прежде всего, может идти о предотвращении переноса инфляции с мировых рынков продовольствия, энергоносителей и сырья. Соответственно, важным фактором может стать разрыв цепочек удорожания экспортируемых товаров по принципу NetBack.

Инструментом этого может выступать введение плавающих (привязанных к ценам мирового рынка и курсу) экспортных пошлин.

2. Устойчивость функционирования экономики определяется в новых условиях поддержанием (восстановлением) нормального оборота оборотных средств. Это предполагает развёртывание программ льготного кредитования цепочек и занятости.

3. Возможность восстановления роста предполагает решение проблемы критического производственного импорта (электронные компоненты для автопромышленности, компоненты красителей и т.д.).

Необходимо на отраслевом уровне выявить такие, наиболее критически значимые, компоненты и в максимальной степени обеспечить их первоочередное наполнение за счёт целевого импорта (в том числе, в рамках прямого, защищенного от внешнего контроля, обмена по типу «компоненты за сырьё») или, приоритетно - организации внутреннего производства.

4. Ключевым социальным риском является риск скачка безработицы работников массовых профессий. Отсюда, необходимы как программы стимулирования сохранения занятости на предприятиях (по образцу успешно реализованных в период пандемии ковид- 19), так и дополнительные действия, направленные на максимальное стимулирование самозанятости и снижение нагрузки на малый бизнес в сферах, где возможно расширение спроса на труд (торговля, сервис и т.д.).

Материал подготовили: Руководитель направления, к.э.н. Д.Р. Белоусов; Руководитель направления, к.э.н. О.Г. Солнцев; Ведущий эксперт, к.э.н. К.В. Михайленко

Выводы:

На неделе с 18 по 24 июня 2022 г. после двух недель дефляции цены не изменились. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 16,22% г/г.

Продолжается снижение цен в сегменте продовольственных товаров (-0,30%), где сохраняются высокие темпы удешевления овощей и фруктов. В сегменте непродовольственных товаров рост цен околонулевой (+0,04%). Цены на бензин продолжили снижаться (шестнадцатую неделю подряд). На услуги рост цен ускорился из-за сезонного удорожания туристических услуг.

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого, уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

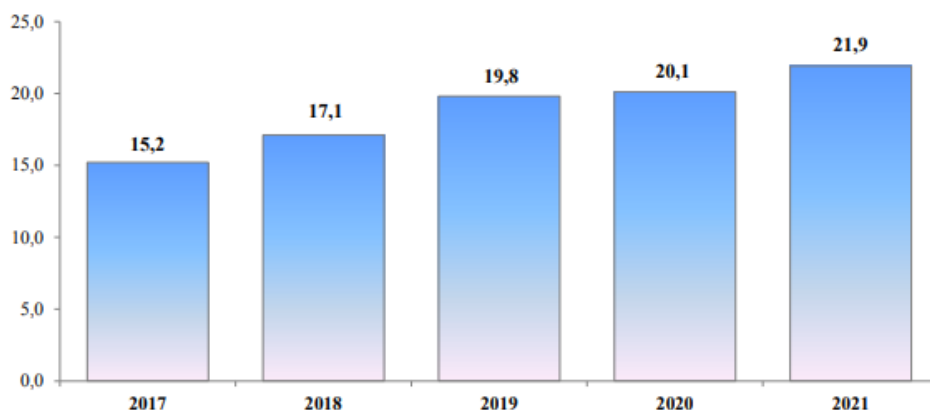
Социально-экономическое развитие Раменского городского округа⁶

Структура отгруженных товаров по промышленным видам деятельности за январь-июнь, (млн. руб., %)



Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Раменского городского округа. Доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 94% или 51315,6 млн. рублей (112,3% к уровню 2020 г.).

Производство мяса скота и птицы за январь-июнь, (тыс. тонн)

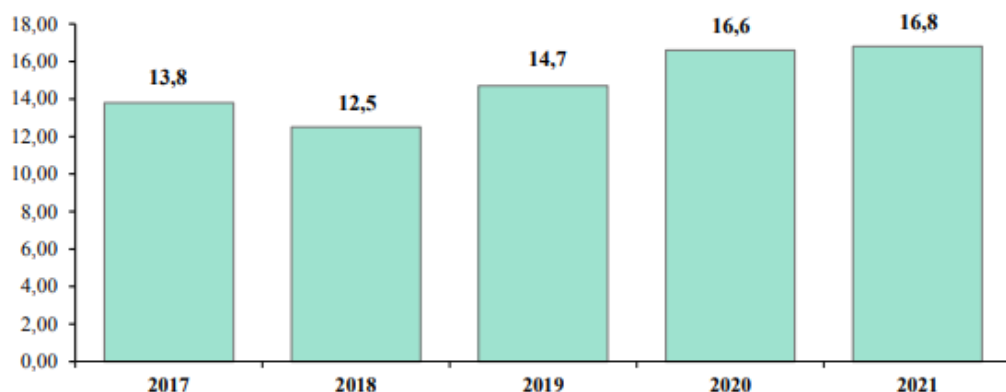


Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 21,9

⁶ <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

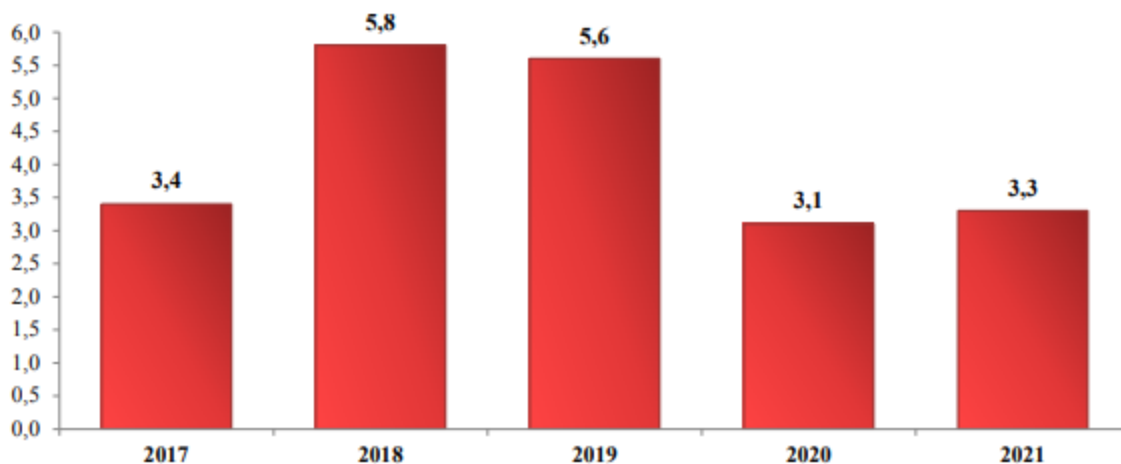
тыс. тонн, (109,1 % к уровню 2020 года). Основная часть реализованной продукции приходится на ОАО «Куриное царство».

Производство коровьего молока за январь-июнь, (тыс.тонн)



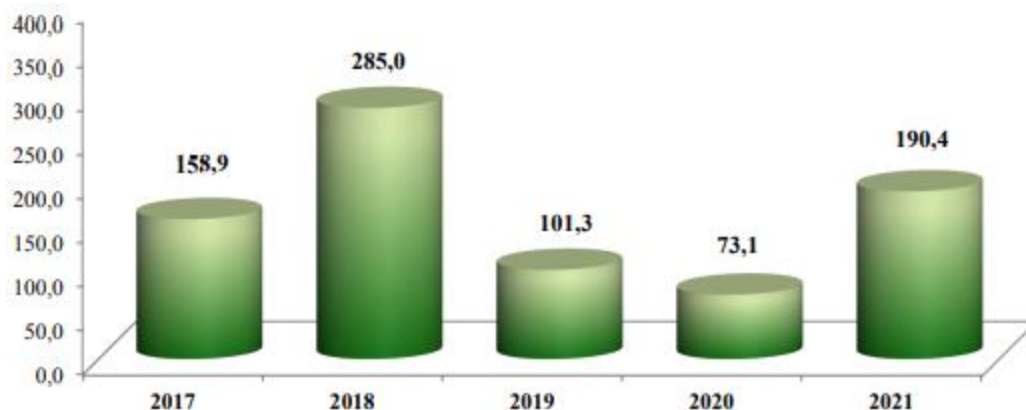
Производство коровьего молока составило 16,8 тыс. тонн, (101,6 % к уровню 2020 года).

Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие, (млрд.руб.)



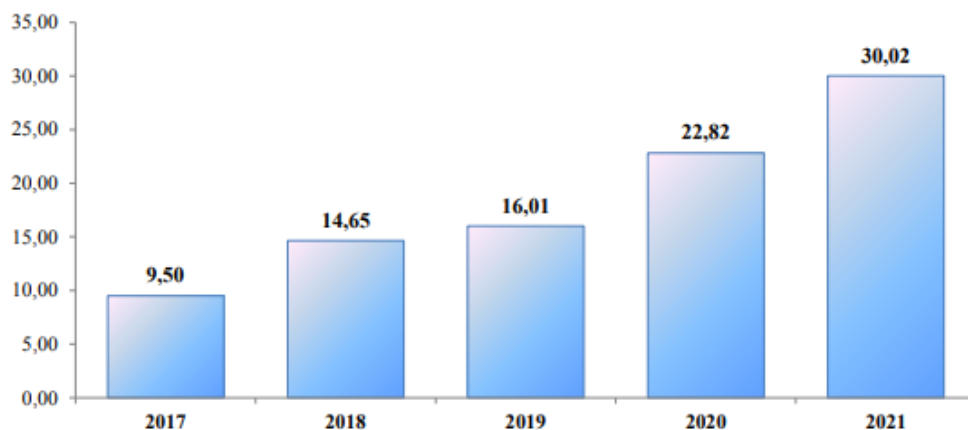
Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие составила 3,3 млрд. рублей (105,9% к уровню 2020 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств – 67,1% (2,2 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 32,9 % (1,1 млрд. руб.).

Ввод в эксплуатацию жилых домов, всего за январь-июнь, (тыс. кв. м.)



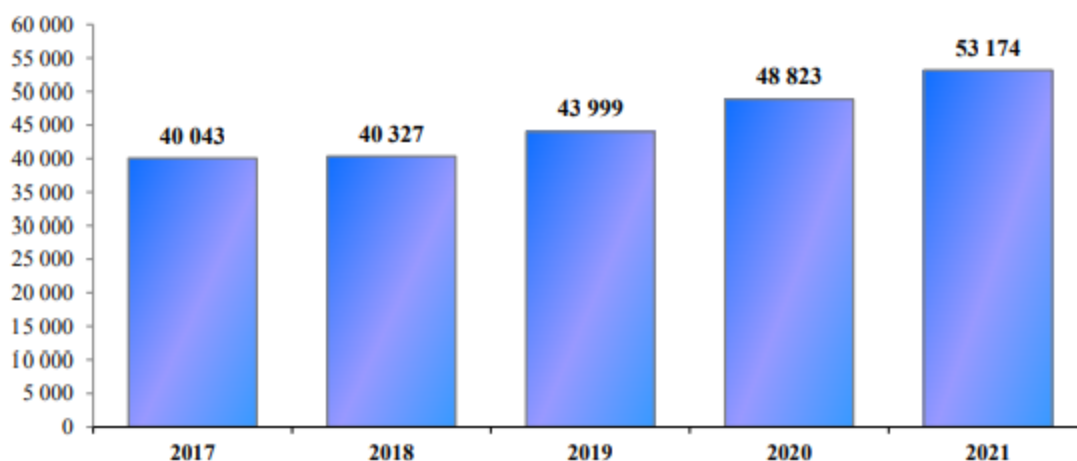
В отчетном периоде на территории Раменского городского округа в эксплуатацию введено 190,4 тыс. кв. м. из них индивидуальное строительство – 167,1 тыс. кв. м., многоквартирное строительство – 23,3 тыс. кв. м. (260,5 % к уровню 2020 года). Увеличение произошло за счет учета в статистической отчетности в 2021 г. жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Оборот розничной торговли в действующих ценах за январь-июнь, (млрд. руб.)



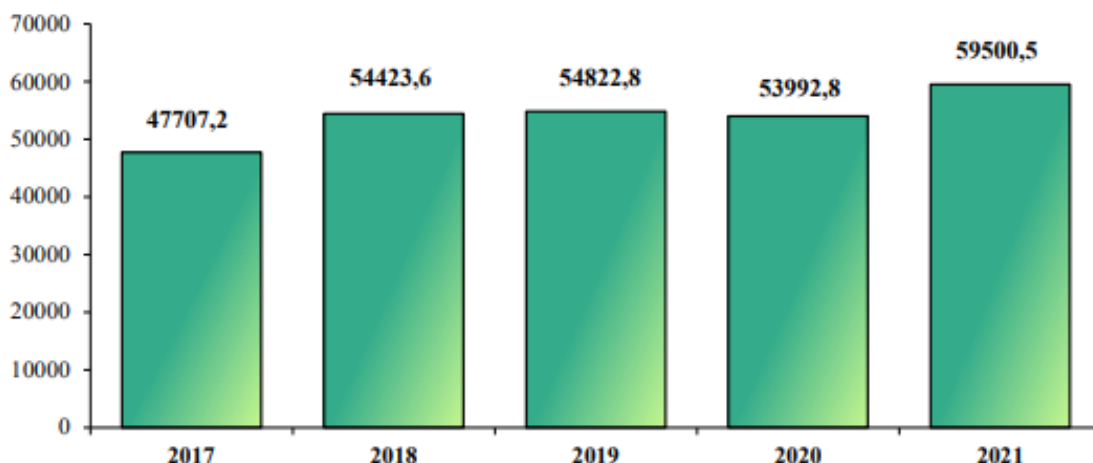
Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 30,02 млрд. рублей (131,5% к уровню 2020 года).

Численность списочного состава занятых в экономике района по крупным и средним предприятиям за январь-июнь, (чел.)



Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям за I полугодие 2021 года составила 53174 человек. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года численность безработных граждан, состоящих на учете в службе занятости снизилась и составила 2239 человек, уровень регистрируемой безработицы (к численности трудоспособного населения) составил 1,29%.

Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям за январь-июнь, (руб.)



Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года возросла на 10,2% и составила 59 500,5 рублей.

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

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

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Раменском городском округе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.⁷

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. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам на объект оценки, предоставленных Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки категории земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства.

8.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земельных участков Московской области⁸

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

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

⁸ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

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

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

Дешевеющий актив

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

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

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

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

Территории для бизнеса

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

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

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

Жилой сектор

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

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

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

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

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

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений по продаже земельных участков. Объекты-аналоги отбирались исходя из местоположения объекта оценки (Юго-Восточное направление) на удалении 45-85 километров от МКАД, сопоставимой площади и сопоставимого вида разрешенного использования.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства расположенные в Раменском районе Московской области

№ п/п	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 городской округ, Лысцево деревня	65	245	Есть возможность подключения	Имеются	17 143	4 200 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/188689013/	915 055-99-36
2.	Московская область, Раменский городской округ, дачный посёлок Квартал 42	54	245	Есть возможность подключения	Имеются	11 020	2 700 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-257340911	966 386-45-06
3.	Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня	60	223	Есть возможность подключения	Имеются	31 390	7 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/233990371/	958 806-81-58
4.	Московская область, Раменский городской округ, деревня Кузьево	53	832	Есть возможность подключения	Имеются	19 231	16 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-4741249805	958 751-13-31
5.	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское	66	245,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 204	2 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-4657930612	996-011-43-84
6.	Московская область, Раменский городской округ, Кузьево деревня	50	832,27	Есть возможность подключения	Имеются	21 628	18 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/270647997/	966 380-65-24
7.	Московская область, Раменский городской округ, д. Меткомелино	43	239,00	Есть возможность подключения	Имеются	20 502	4 900 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_snt_dnp_2007100448	(977) 769-54-52
8.	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское	41	3736,00	Есть возможность подключения	Имеются	7 533	28 143 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-5021693681	(962) 041-71-50
9.	Московская область, Раменский городской округ, Слободино	50	735,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 653	9 300 000	https://afy.ru/ramenskiy-rayon-slobodino/kupit-uchastok/20005098834	(958) 486-86-51
10.	Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульянинское, Мещерино	55	2415,00	Есть возможность подключения	Имеются	5 784	13 968 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-2768304701	(916) 068-53-46
11.	Московская область, Раменский городской округ, д. Бисерово	53	1225	Есть возможность подключения	Имеются	13 000	15 925 000	https://zemuprava.ru/massivyi/saf12-61/	(495) 640-60-90

№ п/п	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
12.	Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское	60	245	Есть возможность подключения	Имеются	8 163	2 000 000	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/385558381	(916) 578-78-00
13.	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	65	245	Есть возможность подключения	Имеются	17 143	4 200 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/188689013/	915 055-99-36
14.	Московская область, Раменский городской округ, дачный посёлок Квартал 42	54	245	Есть возможность подключения	Имеются	11 020	2 700 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-257340911	966 386-45-06

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 784
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	31 390
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	14 854

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже сопоставимых объектов. При этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и индивидуальные характеристики). Так участки с ухудшающими характеристиками могут стоить значительно дешевле предложенных на рынке. По данным участкам отсутствует возможность сделать объективный анализ рынка, так как отсутствуют предложения по продаже участков с ухудшающими характеристиками. В связи с этим итоговая стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. Справочник ООО НЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №26», Москва, 2020 год

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

Возможное значение корректировки на торг для участков для дачного строительства приведены в справочнике «Сборник рыночных корректировок» (СРК – 2021), Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва 2021 г. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков находится в диапазоне от 9 до 12 %:

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

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.

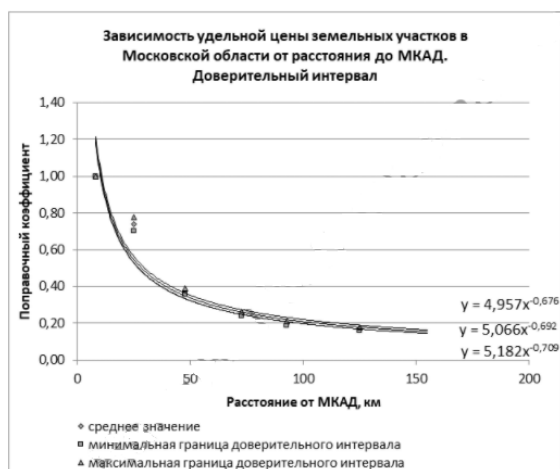
Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

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 различаться в цене в зависимости от удаленности от МКАД. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)

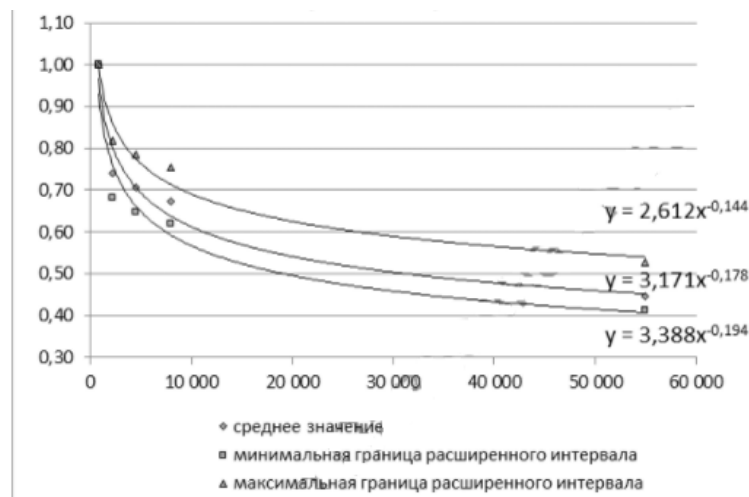


Площадь.

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.

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



Матрица коэффициентов

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

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

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос;

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной;

В рамках данного отчета участки рассматриваются с нулевой полезностью

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для дачного строительства.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении в Раменском районе Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство и дачное строительство 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 дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 784
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	31 390
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	14 854

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже сопоставимых объектов. При этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и индивидуальные характеристики). Так участки с ухудшающими характеристиками могут стоить значительно дешевле предложенных на рынке. По данным участкам отсутствует возможность сделать объективный анализ рынка, так как отсутствуют предложения по продаже участков с ухудшающими характеристиками. В связи с этим итоговая стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет 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.

Три 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.

9.2. 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 цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

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

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

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

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

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

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

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).

9.3. Доходный подход

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

отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁹.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-P-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 истечения¹⁰.

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

⁹ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁰ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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, но 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 подход, так как отсутствует информация о денежных потоках связанных с оцениваемым объектам и исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что

неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

- имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (интернет-порталов) по продаже земельных участков.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для оцениваемого объекта происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Юго-Восточное направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства.
- ✓ Удаление от МКАД: В диапазоне от 50 до 60 км.
- ✓ Площадь: Сопоставимая с оцениваемыми объектами.

Было выявлено достаточное количество предложений¹¹ по продаже земельных участков сопоставимые с оцениваемым объектом. 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 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-4657930612	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-2768304701	https://www.realtymag.ru/ze-melny-uchastok/prodazha/385558381
Контакт		996-011-43-84	(916) 068-53-46	(916) 578-78-00
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское	Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульянинское, Мещерино	Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	52	66	55	60
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	(592,92, 1872,8) 2 465,72*	245	2415	245
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		10 204	5 784	8 163
Стоимость предложения за участок, руб.		2 500 000	13 968 000	2 000 000

Источник: составлено Оценщиком

*Согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом объединения участков в единый лот.

Таблица 9.5-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		10 204	5 784	8 163
Общая площадь	сот.		245,00	2 415,00	245,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			10 204	5 784	8 163
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	5 784	8 163
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	5 784	8 163
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	5 784	8 163
Условия рынка					
Время продажи			Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	5 784	8 163
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 133	5 177	7 306
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское	Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульяновское, Мещерино	Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское
Направление/шоссе		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 133	5 177	7 306
Удаленность от МКАД	км	52	66	55	60
Корректировка	%		17,90%	3,90%	10,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 768	5 379	8 066
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		10 768	5 379	8 066
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 768	5 379	8 066
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	2 465,72	245,00	2 415,00	245,00
Корректировка	%		-28,30%	-0,30%	-28,30%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 721	5 363	5 783
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 721	5 363	5 783
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 721	5 363	5 783
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		46,20%	4,20%	38,70%
1/(Sn+1)			0,684	0,960	0,721
Весовой коэффициент			0,289	0,406	0,305
Вклад аналога			2231	2177	1764
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	6 172			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков для дачного строительства приведены в справочнике «Сборник рыночных корректировок» (СРК – 2021), Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва 2021 г. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков находится в диапазоне от 9 до 12 %:

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -10,5%

Местоположение.

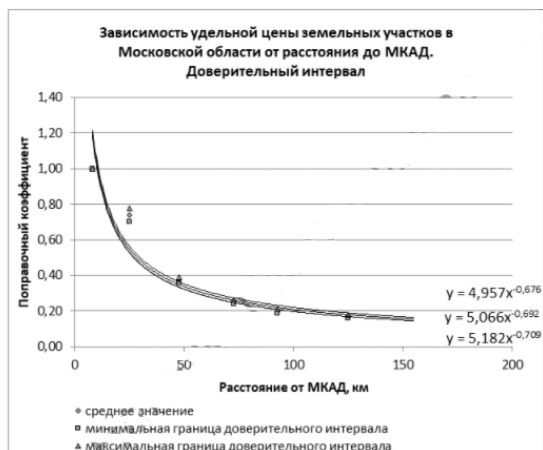
Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

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

Корректировка на удаление от МКАД для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Корректировка рассчитывалась по формуле $K = 5,066 \cdot X^{-0,692}$

Таблица 9.5-3 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	52	66	55	60
Модельная корректировка	0,3290	0,2790	0,3165	0,2980
Корректировка		17,9%	3,9%	10,4%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

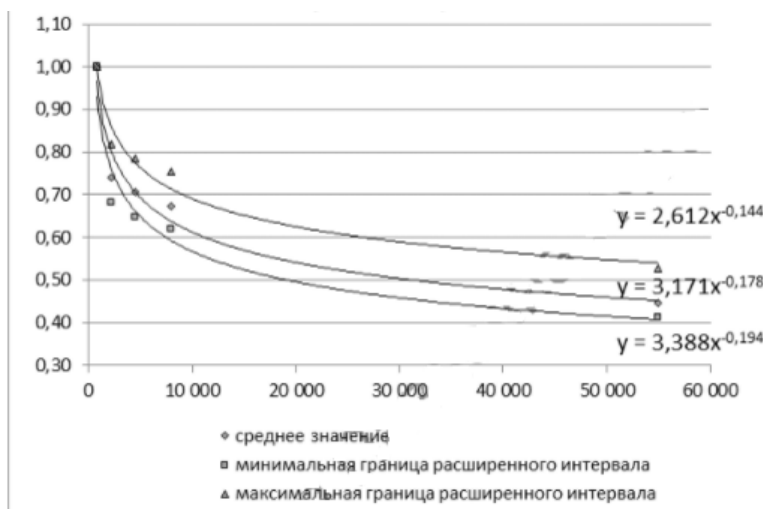


Таблица 9.5-4 Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	(59 292, 187 280) 246 572	24 500	241 500	24 500
Модельная корректировка	0,4371	0,6094	0,4384	0,6094
Корректировка		-28,3%	-0,3%	-28,3%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому

аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 04/22 от 11.07.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, необходимо учесть затраты на расчистку участков.

Расчистка участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:165186 и 50:23:0000000:165187. Указанные участки образовались в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16.

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 9.5-5 Стоимость расчистки участка

№ п/п	Кадастровый (условный номер) номер	Ухудшающие характеристики	Общая площадь, кв.м	Стоимость расчистки участка от ДКР, руб.
1	50:23:0000000:165186	Участок неправильной формы. Закустаренность 25%, Залесенность 55%, На участке присутствую, участок подвержен подтоплению.	59 292	50 596 000
2	50:23:0000000:165187	Участок неправильной формы. Закустаренность 45%, Залесенность 65%, Участок попадает в ЗОУИТ ВЛЭП- 4150 кв.м., Грунтовые дороги СНТ, Залежи твёрдых бытовых отходов, промышленных отходов (гудрон- 1 локация) и сухостоя (1 локация) - около 100 куб.м.	187 280	

Копия данного предложения представлена в приложении к отчету.

Так же оценка производится с учетом объединения участков в единый лот.

Таблица 9.5-6 Итоговая стоимость объектов

№ п/п	Кадастровый (условный номер) номер	Общая площадь, сот	Стоимость 1 сотки, руб.	Стоимость объектов	Общая стоимость объектов в рамках единого лота	Стоимость расчистки участков	Стоимость единого лота участков, руб.
1	50:23:0000000:165186	592,92	6 172	3 659 502	15 218 424	50 596 000	1
2	50:23:0000000:165187	1 872,80	6 172	11 558 922			

Согласно расчетам, произведенным на основании Задания на оценку, стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает их стоимость. В рамках данного отчета участки рассматриваются с нулевой полезностью.

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 недостаточно 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 (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенного по адресу: Московская обл., р-н Раменский, тер. сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, 130.	Не применялся, отказ обоснован	1	Не применялся, отказ обоснован

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно расчетам, произведенным на основании Задания на оценку, стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает их стоимость. В рамках данного отчета участки рассматриваются с нулевой полезностью. Согласно Заданию на оценку участки оцениваются в рамках единого лота

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

1 (один) рубль.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:165186	59 292	1/2 рубля
2	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:165187	187 280	1/2 рубля

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 России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО) от 29.12.2021 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год
5. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.
6. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 261-57-18



Ассоцированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGAVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IUPA)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Делов Андрей Игоревич

является членом РОО и включен(а) в реестр «06.» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021;
- №019434-1 от 20.05.2021. Оценка недвижимого имущества, действителен до 20.05.2024

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОценка" (ИНН 770726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 10 лет

Общий стаж: 10 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Открытое акционерное общество "АлифСтрахование". Договор №09918/776-90200/20 от 02.11.2020 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2021;
- Открытое акционерное общество "АлифСтрахование". Договор №433-121121/20/03258/776-00001/20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
- Страховое публичное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/03258/776-00001/20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о наличии образования и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алматинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Взносы в компенсационный фонд оплачены в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Данные сведения предоставляются по состоянию на 06 сентября 2021 г.

Дата составления выписки 06 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.



Жоғары білім туралы
ДИПЛОМ
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов
Андрей Игоревичке берілді.

ол 2008 жылы Алматы экономика және
статистика академиясына

түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"
мамандығы бойынша Алматы экономика
және статистика академиясының

жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық
менгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы
« 20 » сәуірідегі шешімімен оған
бағалау
(оқу бағдарламасы бойынша)

біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.

Мемлекеттік статистикалық
аттестациялық комиссия
Республика
Алматы
М.О.
Алматы қаласы
2010 жылғы « 07 » маусым
Тіркеу нөмірі: 2579

ДИПЛОМ
о высшем образовании
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову
Андрею Игоревичу в том, что он

в 2008 году поступил в Алматинскую
академию экономики и статистики

и в 2010 году полностью освоил профессиональную
учебную программу высшего образования
по специальности 050908 "Оценка"
Алматинской академии
экономики и статистики

Решением Государственной аттестационной комиссии от
« 20 » апреля 2010 года ему (ей) присвоена
квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР
оценки
(по специальности)

Государственная
аттестационная комиссия
Республика
Алматы
М.О.
Алматы
Город
« 07 » июня 2010 года
Регистрационный номер: 2579

ПОЛИС № 0991R/7760000127/21 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		18 декабря 2021 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/7760000127/21, неотъемлемой частью которого являются приложения и вступает в силу с момента подписания настоящего Договора. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правильную информацию о страховании, ознакомлен с ним и обязуется выполнять. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущество имеет последнее положение настоящего Договора.		АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13056834, КПП 77/2501001 р/с: 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с: 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «ФинОценка» 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32а, пом XII ком 83,87 ИНН 77/1401001 КПП 77/10728600		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <u>1 января 2022 г.</u> и действует по 23 часа 59 минут <u>31 декабря 2022 г.</u> включительно. Ретроактивный период, установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.		
СТРАХОВАВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: <u>100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</u> Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении страховой деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов правил оценочной деятельности; В) риском возникновения претензий (исков, претензий) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является: предъявление Страхователем претензий (исков, требований) о возмещении вреда причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении страховой деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления страховой деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении страховой деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3х (трех) лет с даты события, повлекшего наступление Договора.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «ФинОценка» в лице Генерального директора Заволовой Натальи Павловны, действующего на основании Устава	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя филиала страхования ответственности Уполномоченного страховщика Коротацкого Юрия Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

ПОЛИС №0991R776/0000129/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ 16 декабря 2021 г.	
г. Москва	Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R776/0000129/21, неотъемлемой частью которого он является и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какому-либо из положений настоящего Договора противоречат Правила страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13056834, КПП 77/2501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Делов Андрей Игоревич Адрес регистрации или ИНН: 503231292110
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часа 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - возмещение о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя Управления с коммерческого блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Мосаленко А.С., действующего на основании доверенности №0504/20 от 01.04.2020 г.
Делов Андрей Игоревич	

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участка под дачное строительство Раменский район

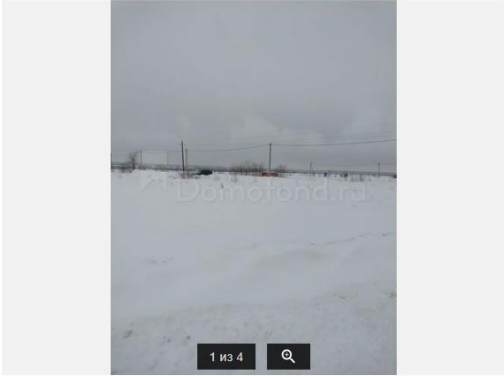
Объект аналог №1

Земли сельскохозяйственного назначения, 245 соток

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-4657930612

2 500 000

Земли сельскохозяйственного назначения, 245 соток
Московская область, Раменский городской округ, деревня Аргуново, Мещерино, Московская область



1 из 4

Связаться с владельцем 8 996 011-43-84

Земли сельскохозяйственного назначения, 245 соток

Участок ровный и сухой. Находится на вершине холма. Дорога к участку с твердым покрытием. Деревня Аргуново в 750 м. Электричество в 350 м. вид разрешения "Для дачного строительства" в 150 метрах строится дорога м5. в 300 м лес. к/н 50:23:0050573:70. торг при осмотре. Так же рядом находятся 20 участков по 170 000 - 10 сот.

В избранное
Получать похожие объявления
Ч.Л.
Размещает объявления: 9 лет 2 мес.
Всего за 3 месяца: 1
8 996 011-43-84
Написать владельцу объявления

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показать

Объект аналог №2

Земли сельскохозяйственного назначения, 2415 соток

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-2768304701

13 968 000

Земли сельскохозяйственного назначения, 2415 соток
Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение Ульяновское, Мещерино, Московская область



1 из 12

Связаться с владельцем +79567100395

Земли сельскохозяйственного назначения, 2415 соток

Продаются 240 земельных участков, расположены в сельском поселении Ульяновское, в Раменском районе Московской области восточнее населенного пункта Аргуново. Кадастровый номер одного из участков 50:23:0050529:1215. Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Общая площадь земельных участков 24,1589 га. Предложение не является офертой.

В избранное
Получать похожие объявления
ПАО Банк "ФК Открытие"
Размещает объявления: 7 лет 8 мес.
Всего за 3 месяца: 572
+79567100395
Написать владельцу объявления

Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16.

Объект аналог №3

Продажа садового участка 2,45 га

realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/385558381

на карте - Московская область - Раменский район - с. Степановское



Место для рекламы

Описание от продавца

Новорязанское шоссе 60 км от МКАД, село Степановское. Участок 2,45 га, правильной формы, ровный, сухой, подключено электричество, рядом развитая инфраструктура, для постоянного проживания. Участок 2,45 га / данное строительство / земли населенных пунктов. Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, подключено, газ проводят, будет в 2022 году. Окружающая местность: Природа - лес рядом в 1 км, озеро в 2 км. Рядом развитая инфраструктура: школа, детсад, больница, супермаркет «Магнит». Общественный транспорт - автобус от метро «Котельники», остановка в 3 км. Ближайшие населенные пункты: город Бронницы, село Никитское.

Административная принадлежность: Московская область, Раменский городской округ (Раменский район). Цена 2 000 000 рублей. Более подробная информация по телефону: 8-916-578-78-00, Александр Викторович.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА О РАЗДЕЛЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Раменское Московской области
Пятнадцатое марта две тысячи двадцать второго года.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ - Подмосковный», ИНН 7722563196, ОГРН 1057749282810, дата государственной регистрации: 29 ноября 2005 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 770901001, адрес юридического лица: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9 (девять), эт/пом/ком 8/1/1 (восемь дробь "I" дробь один), 3-7 (три-семь), место нахождения юридического лица: Российская Федерация, г. Москва, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, дата регистрации: 26 апреля 2013 года, номер регистрации: 8137746574221, в лице **Генерального директора Орлова Сергея Владимировича**, 16 августа 1965 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 40 10 102843, выданный ТП №47 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Московском р-не гор. Санкт-Петербурга 16 сентября 2010 года, код подразделения 780-047, проживающего по адресу: гор. Москва, ул. Малая Полянка, дом 2 (два), квартира 128 (сто двадцать восемь), действующего на основании Устава и Протокола № 108 заседания Совета директоров ЗАО УК "РВМ Капитал" 25.06.2020 года, приняло решение:

1. Разделить земельный участок площадью **246 572** кв.м, с кадастровым номером **50:23:0020379:16**, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом Почтовый адрес ориентира: Московская область, р-н Раменский, тер сельское поселение Новохаритоновское, д Бахтеево, 130, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50/023-50/999/001/2016-23/1 от 11.12.2007 г, на два земельных участка:

- **:16:3У1** - земельный участок площадью **59 292** кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, д. Бахтеево,
- **:16:3У2** - земельный участок площадью **187 280** кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, д. Бахтеево.

2. Указанный земельный участок не продан, не обременен правами третьих лиц, не заложен, в споре и под запретом (арестом) не состоит.

3. Право собственности на указанный земельный участок прекращается в связи с его разделом. Право собственности на вновь образованные земельные участки возникает с момента государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

4. Настоящее решение составлено в двух экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области, второй находится у **Генерального директора ЗАО УК "РВМ КАПИТАЛ" Орлова С.В.**

Генеральный директор



Орлов С.В.

ООО «УСАДЬБА»

140105, Московская область, г. Раменское, Северное
шоссе, д. 10, офис 65/214

Тел. (495) 223-35-75

E-mail: info@usadbamo.ru

www.usadbamo.ru

ИНН 3666217241/ КПП 504001001

ОГРН 1173668013661

Руководителю группы по управлению активами
фондов ЗАО УК «РВМ Капитал»

А.В. Муравьеву

Исх. № _____ 3/03 от «17» марта 2022 г.
На № _____ от _____
_____ 2022 г.

Коммерческое предложение

Уважаемый Алексей Владимирович!

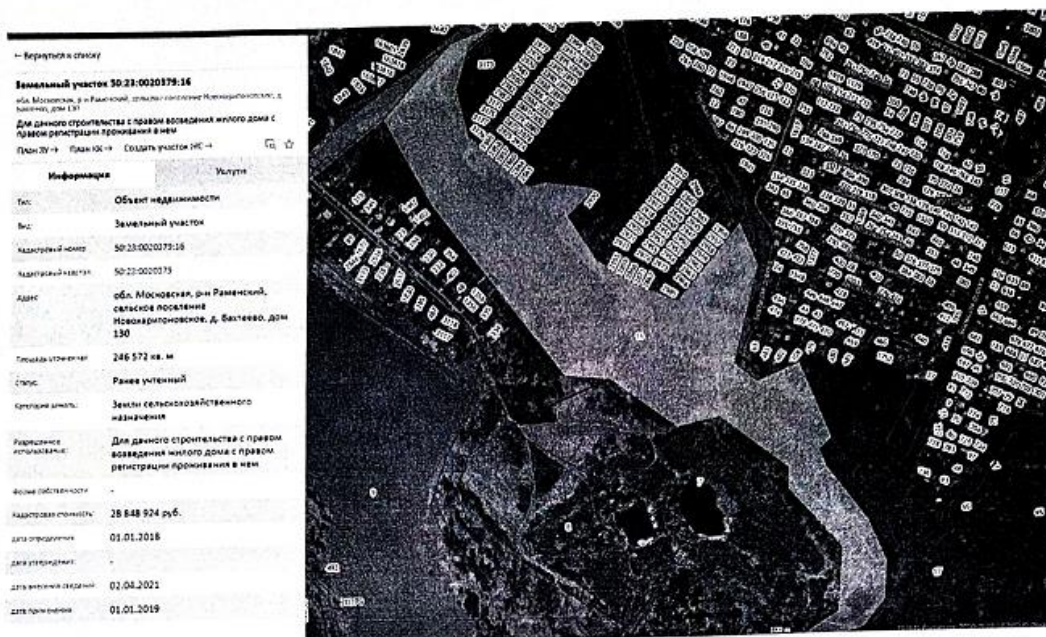
В соответствии с Вашим запросом нашей организацией выполнен укрупненный расчет стоимости работ по расчистке принадлежащих Вашей организации земельных участков сельскохозяйственного назначения от Древесно-кустарниковой растительности (ДКР) и выполнению сопутствующих работ / услуг, необходимых для использования земельных участков по целевому назначению в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

При выполнении расчета мы руководствовались утвержденными в нашей организации расценками, включающими в себя стоимость доставки техники до места выполнения работ, ГСМ и расходные материалы, а также проживание рабочих:

1. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 225 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2541 = 2500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
2. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 312 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 = 3500 кв.м. при низкой плотности произрастания.
3. Вырубка деревьев ручным способом диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 62 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 1500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
4. Вырубка деревьев ручным способом диаметром более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 100 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 2000 кв.м. при низкой плотности произрастания.
5. Расчистка от ДКР (Древесно-кустарниковой растительности) механизированным способом с применением мульчера = 150 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел) с применением техники АНWI-400 (мульчера-роторатора) = 4000 кв.м. при низкой плотности произрастания и небольших перепадах высот.
6. Расчистка от ДКР (Древесно-кустарниковой растительности) ручным способом = 125 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел) с применением бензопил и кусторезов = 1200 кв.м.
7. Утилизация ДКР с применением щеподробилки = 31 250 руб./смена.
8. Корчевание пней с применением техники – экскаватора JCB 3СХ. Ориентировочный объем работ в смену = 2500 кв.м. при низкой плотности произрастания и небольших перепадах высот = 47 750 руб./смена
9. Утилизация пней (с применением Дискового навесного измельчителя) = 225 000 руб./Га
10. Выравнивание поверхности грунта планировщиком = 50 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел.) с применением техники – Бульдозер /планировщик KAISER = 3000 кв.м.
11. Дискование почвы в 2 прохода. = 25 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием = 15 000 кв.м.

В качестве примера представляем расчет стоимости вырубки и расчистки от ДКР земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. расположенный по адресу: МО, Раменский район сп. Новохаритоновское имеющий разные виды деревьев и кустарников, а также ярко выраженный рельеф – овраги и перепады высот более 2 метров по горизонту. Подъезд к участку ограничен.

Схема границ земельного участка:



Вид работ, применяемая техника и стоимость работ/услуг:

- I. Подготовительные работы:**
 1. Составление технологической карты работ, проводимых на участке – при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
 2. Составление дендроплана и пересчетной ведомости по зеленым насаждениям. – 375 000 руб./Га. (9 246 450 руб).
 3. Согласование технологической карты с ГКУ МО «Мособллес» и участковым лесничеством (Виноградовский филиал ГКУ МО «Мособллес») - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
 4. Согласование технологической карты с Администрацией Раменского городского округа и МКУ ТУ «Новохаритоновское» - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
 5. Сопровождение процедуры получения Заказчиком порубочного билета в Администрации Раменского городского округа. Работы по вырубке деревьев и расчистке от ДКР выполняются только при условии получения от Заказчика разрешения на вырубку зеленых насаждений и оплаты компенсации за вырубку зеленых насаждений в соответствии с Постановлением № 44 от 25.09.2017 г. Расчет компенсации для уплаты в бюджет осуществляется по методике, утвержденной Решением Совета депутатов Раменского городского округа от 26.08.2020 № 11/31-СД.
 6. Извещение уполномоченных органов о начале производства работ на земельном участке - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
 7. Оформление ордера на земляные работы - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
- II. Работы по организации временной подъездной дороги к земельному участку**
 1. Согласование организации/строительства временного подъезда к участку с собственниками смежных земельных участков, через которые предполагается осуществлять подъезд к месту выполнения работ. Возможно потребуется оформление сервитута. (При достижении договоренностей с собственниками – в частном порядке, при не достижении – через суд) – 200 000 руб.
 2. Работы по расчистке участка для строительства подъездной дороги. Ориентировочные затраты составят 750 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
 3. Планирование грунта Бульдозером с подсыпкой неровностей ПГС. Ориентировочные затраты составят 1 000 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
 4. Строительные работы – устройство подушки и укладка дорожных плит в заболоченных участках (около 720 п.м.). Ориентировочные затраты составят 5 000 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
- III. Работы по вырубке, уничтожению порубочных остатков и мульчированию**
 1. Работы по вырубке крупномеров механизированным способом – ок 35 000 кв.м. (Деревья, диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 – 10 (десять) смен – 3 125 000 руб.
 2. Работы по вырубке средних деревьев механизированным способом – ок. 140 000 кв.м. (Деревья,

диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники Харвестер АМКОДОР 2541) = 56 (пятьдесят шесть) смен – 12 600 000 руб.

3. Работы по вырубке деревьев ручным способом – 45 000 кв.м. (Деревья диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли) с применением бензопил и кусторезов) = 30 (тридцать смен) – 1 875 000 руб.

4. Трелевка, штабель с применением трелевочника = 60 (шестьдесят) смен – 2 250 000 руб.

5. Корчевание пней с применением техники – экскаватора JCB 3CX = 100 (сто) смен – 4 375 000 руб.

6. Утилизация пней и других отходов ДКР (с применением Дискового измельчителя) = 5 375 000 руб.

IV. Финальная обработка участка

7. Выравнивание поверхности грунта планировщиком = 80 (восемьдесят) смен – 4 000 000 руб.

8. Дискование почвы в 2 прохода с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навеснымоборудованием = 32 (тридцать две) смены – 800 000 руб.

ИТОГО:

- стоимость работ и услуг по расчистке участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. (без стоимости получения порубочного билета и компенсационных платежей) – 50 596 450 руб. НДС не применимо (УСН). При этом вся вырубленная древесина передается заказчику по акту приема-передачи и является собственностью заказчика. Ориентировочный объем древесины, передаваемый заказчику с данного земельного участка – 3 200 куб.м.

- ориентировочная стоимость компенсационных платежей в бюджет района – 182 141 059 руб. (Точный расчет компенсационных платежей возможно выполнить только после составления пересчетной ведомости по зеленым насаждениям.

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

Наша организация имеет возможность и готова выполнить весь объем поставленных задач с надлежащим качеством и соблюдением оговоренных сроков.

С уважением,
Генеральный директор



А.В. Сироткин

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.06.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165186	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.06.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	
Площадь, м2:		59292 +/- 170	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196	

Государственный регистратор		полное наименование должности		подпись М.П.		инициалы, фамилия	
--------------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------	--	-------------------	--

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.06.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165186	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0000000:165186-50/145/2022-1 20.06.2022 14:38:43
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.06.2022 14:38:43	
	номер государственной регистрации:	50:23:0000000:165186-50/145/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		полное наименование должности		подпись М.П.		инициалы, фамилия	
--------------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------	--	-------------------	--

Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.06.2022г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:165186
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.06.2022г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:165186
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165187	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.06.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	
Площадь, м²:		187280 +/- 303	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196	

Государственный регистратор		ТИМОХИНА	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165187	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0000000:165187-50/145/2022-1 20.06.2022 14:38:43
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.06.2022 14:38:43	
	номер государственной регистрации:	50:23:0000000:165187-50/145/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16.

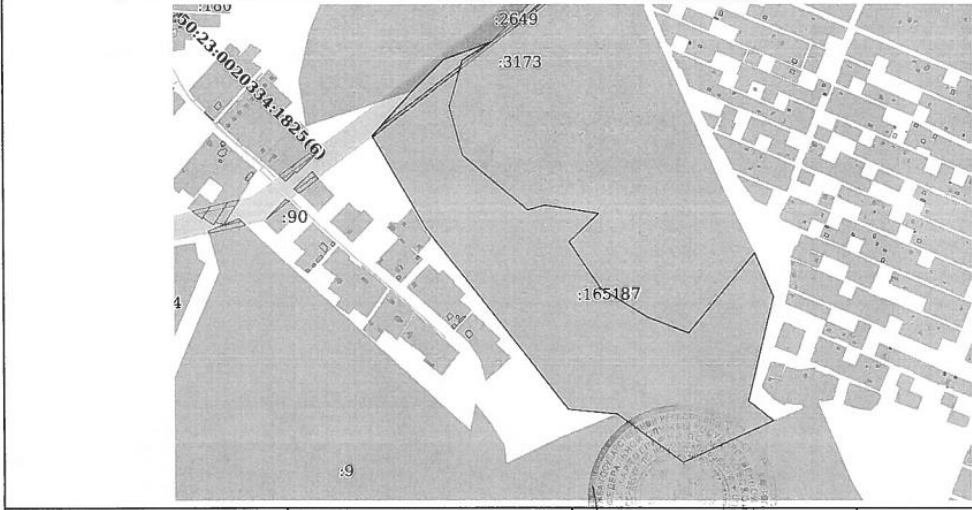
Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
22.06.2022г.		
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165187
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
22.06.2022г.		
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165187
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:8000	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельные участки (2 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, образованные в результате раздела земельного участка площадью 246 572 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0020379:16.