

Обязательная информация:

Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» (далее также – АО 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 об АО 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: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, 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 416/23

Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

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

16.11.2023 г.

Дата составления отчета:

22.11.2023 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2023 г.

**Заместителю генерального директора-
Финансовому директору
АО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ - Подмосковский»**

Володарскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 11/23 от 22.11.2023 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино (далее – объект оценки).

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 611 от 25.09.2014 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 16 ноября 2023 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

13 082 000 (Тринадцать миллионов восемьдесят две тысячи) рублей, не облагается НДС.

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.....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	6
2.1. Используемая терминология.....	7
2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки.....	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
3.1. Допущения.....	13
3.2. Ограничительные условия	14
3.3. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки	19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.2. Идентификация Объекта оценки.....	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	26
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	26
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	41
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	43
8.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	45
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	48
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	50
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	52
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
9.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	56
9.2. Доходный подход	58
9.3. Затратный подход	60
9.4. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода.....	61
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	69
10.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	69
10.2. Итоговая стоимость объекта оценки	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
1. Правовая информация	73
2. Методическая информация	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	80

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

Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020379:3498 площадью 20 010 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино;</p> <p>Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.11.2023 г.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:167583 площадью 24 886 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино;</p> <p>Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.11.2023 г.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:167584 площадью 229 240 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино.</p> <p>Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.11.2023 г.</p>
Существующие имущественные права на объект оценки	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением АО УК «РВМ Капитал».</p> <p>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.</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>Право собственности.</p> <p>Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи и 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».</p> <p>На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.</p>

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п. 4 ФСО II – иные виды стоимости)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 16.11.2023 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	16.11.2023г.
Период (срок) проведения работ	22.11.2023-22.11.2023г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав и свидетельство о государственной регистрации права
Ограничения оценки	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. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. 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. 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. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 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. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

	<p>имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>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.</p> <p>В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>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.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	В форме электронного документа и/или на бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем отчетам, выпущенным исполнителем для заказчика в предыдущем квартале.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Таблица 2.1-1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке

может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший

типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 11/23 от 22.11.2023 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 06.09.2012 № 105/н.

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 осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков, предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в разделе 7 Отчета.
3. 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. Оцениваемые права (требование) считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. 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.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.
6. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На ООО «ФандОценка» не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.
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. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
10. 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.
11. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и в условиях обстоятельств после 24.02.2022). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

12. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/- 50%). Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

13. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. 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 декабря 2015 года № 217н (с изм. от 11.07.2016г.) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У и Письма Банка России от 24.04.2018 № 54-5-2-3/868.

14. Все расчеты производились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.

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

16. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

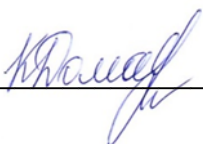
3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
 - общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);

- специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №8, утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.),
- а также в соответствии со СПОД РОО 2020 и СПОД РОО 2022;
- 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.
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и представленной Заказчиком информации.

Оценщик


_____ К.О. Домарева

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество управляющая компания «РВМ Капитал» доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковный»
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1
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	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании КП №03901 по специальности «Финансы и кредит», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 11.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 027848-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности – CAO «ВСК», Договор/полис № 2300SB40R7711 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 27.09.2023 г., период страхования: с 28.09.2023 г. по 27.09.2024 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, 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

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» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», Договор № 0991R/776/0000153/22 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от 29 ноября 2022 года, период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 № 11/23 от 22.11.2023 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между Акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	Не применялся	13 082 000	Не применялся

6.5. ИТОВОГАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

13 082 000 (Тринадцать миллионов восемьдесят две тысячи) рублей, не облагается НДС²,

в том числе:

№ п/п	Объект права	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020379:3498 площадью 20 010 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	1 043 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:167583 площадью 24 886 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	1 297 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:167584 площадью 229 240 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	10 742 000
Итого		13 082 000

Оценщик

 К.О. Домарева

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

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Документ, подтверждающий права на объект	Серия, номер документа (номер Выписки из ЕГРП)	Дата выдачи документа
1.	50:23:0020379:3498	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	16.11.2023
2.	50:23:0000000:167583	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	16.11.2023
3.	50:23:0000000:167584	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	16.11.2023

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель		
	Общие сведения		
Кадастровые номера земельных участков	50:23:0020379:3498	50:23:0000000:167583	50:23:0000000:167584
Площадь земельных участков, кв. м	20 010	24 886	229 240
Адрес объектов	обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино		
Вид права	Собственность		
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		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования	Растениеводство		
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление		
	Описание		
Рельеф участков	Ровный		
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское		
Расстояние от МКАД, км	51 по информации интернет портала «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps/)		
Форма участков	Многоугольная		
Подъездные пути (асфальт/грунт)	Грунтовая дорога		
Наличие инженерных коммуникаций	Не заведены на участки		
Наличие заболоченности	Нет		
Наличие водных объектов	Нет		
Улучшения на земельных участках (здания, постройки, сооружения)	Нет		

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: В настоящее время земельные участки не используются.

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;

Вид права: Общая долевая собственность

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

Лицо в пользу которого установлено доверительное управление: АО УК «РВМ Капитал» Д.У, ЗПИФ недвижимости «РВМ – Подмосковный» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196)

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено.

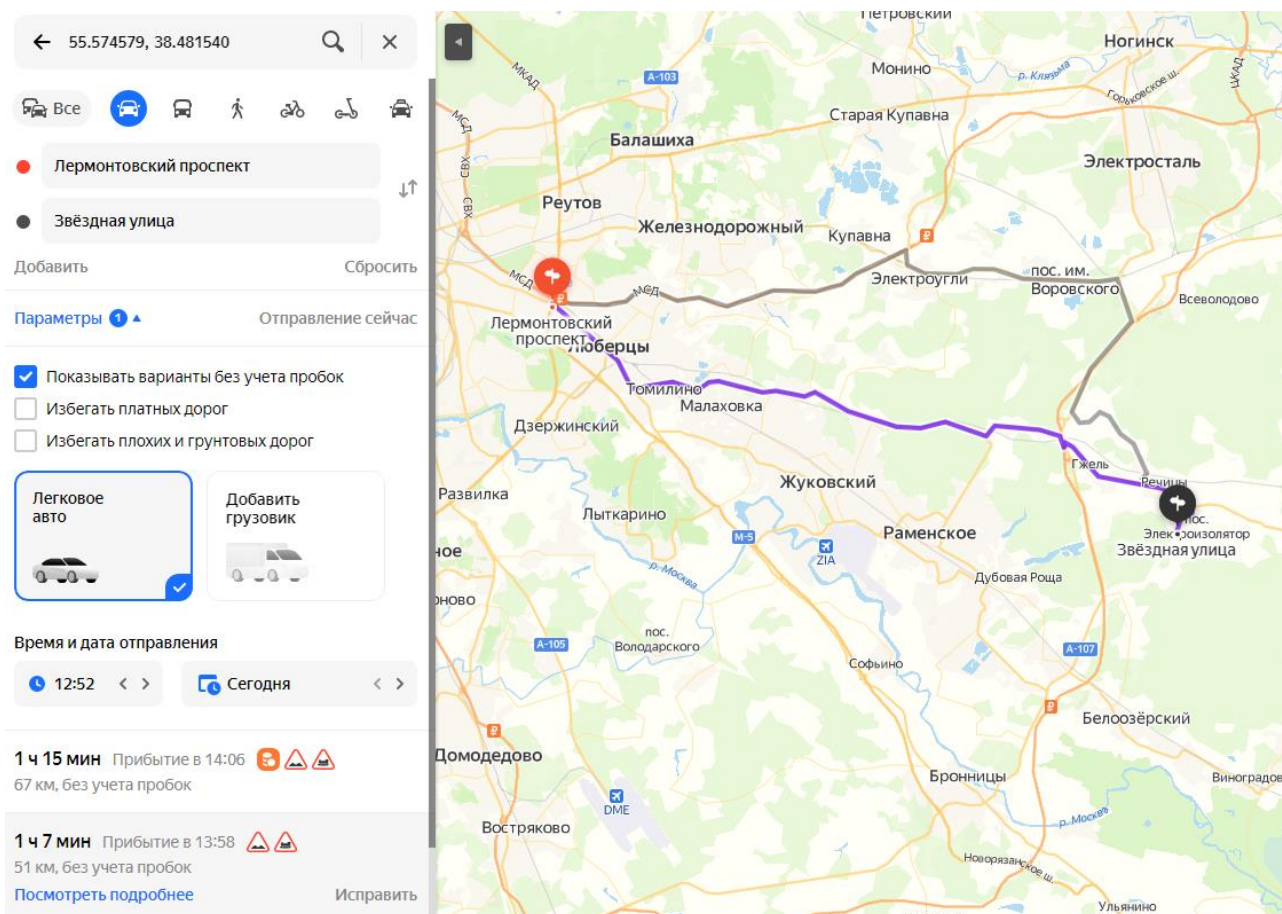
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Раменского района Московской области, сельское поселение Рыболовское, деревня Владимировка.

Далее приведено краткое описание данного района.

Рисунок 7-1. Расположение Объекта оценки относительно МКАД

Расстояние до МКАД



Источник: Яндекс карты³ ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

Описание района расположения⁴

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

³ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

⁴ <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

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 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, Гжелский 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 Подмосковья» 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 Подмосковье. 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.

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁵

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской

⁵ <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	январь-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг , на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4
	Другие показатели на 04.10.2023		
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах

инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Прогноз⁶ социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

Мировая экономия

В 2023 году **мировая экономика продолжает замедляться**. Несмотря на снижение цен на товарно-сырьевых рынках относительно прошлогодних максимумов и связанное с этим снижение инфляционного давления, уровень цен во многих странах остается выше целевых показателей.

Годовая инфляция в июле 2023 года в еврозоне составила 5,3% г/г, в том числе в Германии – 6,2% г/г, Италии – 5,9% г/г, Франции – 4,3% г/г. Рост потребительских цен в США в июле 2023 года составил 3,2% г/г. При этом целевой уровень инфляции в еврозоне и США составляет 2%. По прогнозу МВФ, **уровень мировой инфляции** в 2023 году составит 6,8% г/г, в том числе в развитых странах – 4,7% г/г, в развивающихся – 8,3% г/г.

В 2023 году **денежно-кредитные условия** остаются жесткими. Центральные банки крупнейших

6

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html. Дата публикации 22.09.2023 г.

стран продолжили ужесточение денежнокредитной политики за счет повышения процентных ставок. Так, за 2023 год ставка ФРС США была повышена на 1,0 п.п., ставка ЕЦБ – на 2,00 п.п., не исключается дальнейшее повышение ставок.

По оценке МВФ, рост **мирового ВВП** в 2023 году замедлится до 3,0% г/г (в 2022 году – 3,4% г/г). В среднесрочной перспективе ускорение темпов роста мировой экономики не ожидается (в перспективе до 2026 года прирост будет составлять 3,0-3,2% в год). Основной фактор – стагнация роста экономик **развивающихся стран** (с 4,2% до 4,0% г/г в 2024–2026 годах и ниже 4,0% г/г после 2026 года), прежде всего, в ключевых странах – торговых партнерах России. В Китае прогнозируется снижение темпов роста ВВП с 5,2% г/г в 2023 году до менее 4,0% г/г к 2026 году. В Индии – стабилизация роста экономики на уровне 6,0–6,1% г/г вплоть до 2028 года. При этом в развитых странах ожидается постепенное восстановление экономической активности - прирост ВВП в 2023 году оценивается в 1,3% г/г с последующим ускорением до 1,9% г/г в 2026 году. Тем не менее, это самый низкий уровень за последние 10 лет, исключая пандемийный 2020 год.

Финансовые и сырьевые рынки

В 2023 году **рынки акций** развитых стран росли на фоне снижения инфляционного давления, а также восстановления деловой активности в крупнейших странах во II квартале 2023 года. Так, индекс S&P 500 за январь - август 2023 года вырос на 17,4%, европейский индекс STOXX 600 - на 7,8%, приближаясь к максимальным значениям III квартала 2021 года, индекс Nikkei прибавил с начала года 25,0%, превысив 30-летний максимум.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе - августе также демонстрировали позитивную динамику. На рынках Индии, Бразилии, ЮАР и Мексики наблюдался рост котировок (в среднем на 6%) благодаря восстановлению экономики и снижению мировых цен на продовольствие и энергоресурсы. Однако индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе-августе 2023 года вырос незначительно (на 1,0%) из-за слабой динамики промышленного производства и стагнации в сфере недвижимости, несмотря на попытки Народного Банка Китая оживить экономику снижением ключевых ставок.

Цены на **мировых товарных рынках** в 2023 году снижались после аномального роста в 2022 году.

Индекс продовольственных цен ФАО с начала текущего года по август снизился на 7,9%, в том числе индекс цен на молочную продукцию - на 19,4%, зерно - на 15,1%, растительные масла - на 13,0%. Основными факторами снижения цен в указанный период стали рост мирового предложения зерна и масел. Согласно прогнозу Всемирного банка, в 2023 году котировки на рынке зерна снизятся на 16% г/г, на рынке растительных масел - на 14% г/г.

В январе-августе 2023 года **стоимость природного газа** на европейском хабе TTF сократилась на 66,5% к аналогичному периоду прошлого года в связи со снижением потребления в Европе, вызванным теплой зимой и весной, а также значительной заполненностью ПХГ (около 93%, что выше показателей аналогичного периода прошлого года). Согласно прогнозу Всемирного банка, в 2023 году цены на природный газ снизятся на 60%. На период до 2026 года ожидается сохранение понижающей динамики цен благодаря росту мощностей по производству СПГ (США, Ближний Восток), росту числа СПГ- терминалов в Европе, развитию системы интерконнекторов между европейскими странами.

С начала года котировки на **нефть марки Brent** выросли на 4% на фоне сокращения добычи Саудовской Аравией и новостей о сокращении экспорта со стороны России. По оценкам, в 2023 году среднегодовые цены на нефть составят 83,5 долларов за баррель, что на 17% ниже значений 2022 года. В 2024 году на фоне высокого мирового спроса, действия санкционных ограничений, а также решений об ограничении добычи ожидается восстановление цен на нефть до 85 долларов за баррель. В перспективе до 2026 года ожидается постепенное снижение цен до 76 долларов за баррель.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях снижения мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также сокращения физических объемов, стоимостной объем российского **товарного экспорта** за январь-июль 2023 года был на 32,0% ниже уровня соответствующего периода прошлого года. По оценкам, за 2023 год экспорт товаров в стоимостном выражении снизится на 22%, при этом в реальном выражении сохранится практически на уровне 2022 года (0,5%) - снижение нефтегазового экспорта будет нивелировано восстановлением ненефтегазового экспорта. В структуре ненефтегазового экспорта опережающими темпами будут расти поставки продовольственных товаров, химической продукции (включая минеральные удобрения), драгоценных камней и металлов, а также машин и оборудования.

Импорт товаров за январь-июль 2023 года увеличился на 18,0% относительно низкой базы прошлого года. По итогам 2023 года импорт товаров в стоимостном выражении вырастет на 13,4%, в реальном выражении рост составит 7,4% г/г.

Вклад **чистого экспорта** в годовые темпы роста ВВП в 2023 году будет сохраняться отрицательным. По итогам 2023 года, по оценкам, **сальдо счета текущих операций** составит около 74,4 млрд долл. США или 3,9% ВВП.

По итогам первых 8 месяцев 2023 года официальный курс доллара США к рублю возрос на 36,4%, курс евро к рублю - на 38,1%, курс юаня к рублю - на 32,7%. Основное влияние оказало сокращение поступления валюты при сокращении экспорта, а также высокий спрос на валюту на фоне растущего импорта, а также изменение структуры внешнеторговых платежей.

К концу 2023 года **давление на торговый баланс и курс рубля** со стороны внешней торговли **будет постепенно ослабевать**. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков - рост цен на нефть и ряд других экспортных товаров.

В свою очередь, увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с продолжающейся диверсификацией его валютной структуры будут способствовать **укреплению курса рубля** в конце 2023 года - первой половине 2024 года. С середины 2024 года курс российской валюты к доллару США стабилизируется в диапазоне 90-92 рублей за долл. США.

Инфляция

В начале 2023 года потребительская инфляция продолжила замедляться, снизившись до 2,3% г/г в апреле с пикового значения 17,8% в апреле 2022 года. На фоне постепенного восстановления потребительского спроса с мая 2023 года рост цен умеренно ускорился, достигнув 3,3% г/г в июне, в том числе за счет низкой базы прошлого года (замедление инфляции в мае и дефляция в июне-августе после значительного удорожания в марте-апреле).

В июле-августе дополнительное давление на инфляцию оказало ослабление рубля, которое повлияло на ускорение роста цен преимущественно непродовольственных товаров с высокой импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, электротовары, средства связи), а также на отдельные продовольственные товары, не производимые на территории России. В результате в июле инфляция ускорилась до 4,3%, а в августе - до 5,2% г/г.

Для сдерживания инфляции Банк России принял решение трижды поднять ключевую ставку (с 7,5% до 8,5% 24 июля 2023 г., до 12% 15 августа 2023 г. и до 13% 15 сентября 2023 года).

Ослабление рубля в текущем году (более чем на 40% к концу 2022 года) приведет к продолжению переноса курса в цены. В результате темпы инфляции в 2023 году составят 7,5% (декабрь к декабрю 2022 года).

Экономическая активность, рынок труда и доходы населения

По итогам 2023 года рост экономики позволит не только компенсировать спад прошлого года, но и достигнуть прироста к уровню двухлетней давности. По предварительной оценке, за 7 месяцев 2023 года **ВВП** вырос на 2,1% г/г и превысил уровень января-июля 2021 года на 0,7%. По итогам 2023 года ожидается рост ВВП на 2,8% (в 2022 году -2,1 процента).

Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, **обрабатывающая промышленность**.

Так, рост выпуска в обрабатывающем секторе по итогам 7 месяцев 2023 года составил 6,1% г/г (в 2022 году - 0,3%). Основной положительный вклад вносят машиностроительный и металлургический комплексы, при этом рост отмечался практически по всем отраслям.

Устойчивый рост, как и в прошлом году, наблюдается в **строительстве**, за январь-июль 2023 года прирост объема строительных работ составил 8,7% г/г (по итогам 2022 года - 5,2 процента).

Рост производства продукции сохраняется и в **сельском хозяйстве** (на 1,4% г/г за январь-июль 2023 года). Тем не менее, по итогам года ожидается сокращение производства на 3,4% г/г относительно высокой базы прошлого года, обусловленного рекордным урожаем зерновых (в 2022 году производство продукции сельского хозяйства возросло на 10,2 процента).

Оборот **оптовой торговли** восстанавливается высокими темпами - к июлю они достигли 24,3% г/г, тем самым обеспечив прирост за 7 месяцев на уровне 3,5% г/г (в 2022 году был зафиксирован спад на 16,7% г/г). Отставание от уровня двухлетней давности сохраняется (-9,4% г/г к уровню января-июля 2021 года) - восстановление прогнозируется после 2023 года.

Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) по итогам 7 месяцев 2023 года вырос на 2,4% г/г на фоне успешной перестройки транспортно-логистических связей внутри экономики (в 2022 году рост на 0,2% г/г). Увеличение грузооборота происходит, прежде всего, за счет железнодорожного и автомобильного транспорта (по итогам 7 месяцев 2023 года - на 1,6% г/г и 14,1% г/г соответственно).

Рост экономики сопровождался **высокой инвестиционной активностью**. По итогам 6 месяцев 2023 года прирост инвестиций в основной капитал составил 7,6% г/г на фоне высокой базы I полугодия 2022 года. По итогам 2023 года ожидаются высокие темпы роста инвестиций - 6,0 процента.

Ситуация на **рынке труда** характеризуется как стабильная. **Уровень безработицы** в июле 2023 года продолжил снижение и достиг нового исторического минимума - 3,0% от рабочей силы. В целом за 2023 год уровень безработицы, по оценкам, составит 3,1% от рабочей силы (в 2022 году - 3,9 процента).

В условиях рекордно низкой безработицы наблюдается рост **реальной заработной платы**: на 6,8% г/г за январь-июнь 2023 года. По итогам 2023 года ожидается рост реальной заработной платы на 6,2% г/г (за 2022 год рост на 0,3 процента).

По итогам I полугодия 2023 года реальные денежные доходы населения выросли на 3,9% г/г (в 2022 году снижение на 1,5%). По итогам 2023 года ожидается сохранение тренда на рост доходов (на уровне 4,0% в реальном выражении). **Реальные располагаемые денежные доходы** росли опережающими темпами в I полугодии 2023 года (на 4,7% г/г). В целом за 2023 год прирост показателя оценивается на уровне 4,3% (в 2022 году снижение на 1,0 процента).

Стабильная ситуация на рынке труда, рост реальных доходов и кредитной активности населения положительно сказываются на восстановлении **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и оборот общественного питания за 7 месяцев 2023 года увеличился на 3,1% г/г. При этом рост отмечается по всем компонентам. По итогам 2023 года прогнозируется увеличение потребительской активности на 5,4 процента.

Оборот **розничной торговли** за 7 месяцев 2023 года увеличился на 2,4% г/г при отрицательной динамике за I квартал 2023 года (-6,9% г/г). По итогам 2023 года прирост оценивается на уровне 5,8% (в 2022 году падение на 6,5%). **Объем платных услуг** населению за январь-июль 2023 года увеличился на 4,0% г/г. По итогам 2023 года ожидается рост на 4,1% (в 2022 году - рост на 5,0 процента).

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024-2026 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;
- ускоренный рост инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Как следствие, были **улучшены оценки роста ВВП** и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы - прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2023-2026 годы выросли до почти 10% (8,8% в сценарных условиях).

Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень **мировых цен стабилизируются**. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов **российского экспорта** в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025-2026 гг. стабилизируется на уровне 2,4-2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 г. сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно.

Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024-2026 гг. будут способствовать **стабилизации курса рубля в диапазоне 90-92 руб./долл. США** (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным

дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

Инфляция

По итогам 2023 г. с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%, что учитывает предложения по повышенной индексации тарифов. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

Экономический рост

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса - как **потребительского**, так и **инвестиционного**. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024-2026 годов прогнозируется рост **инвестиций в основной капитал** в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают **собственные средства организаций** за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение **потребительского спроса**.

Рост **оборота розничной торговли** в 2024-2026 годах прогнозируется на уровне 3,4-3,6%, увеличение объема **платных услуг населению** в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост **реальных располагаемых денежных доходов населения** средним темпом 2,6% в год в 2024-2026 годах.

Увеличение **реальных денежных доходов населения** продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на **рынке труда** продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование уровня участия населения в рабочей силе, повышение гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, **численность занятого населения** к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году - 72,8 млн человек) при сохранении **безработицы** в среднесрочной перспективе на уровне 3,1 процента.

Одновременно с этим в 2024-2026 годах ожидается увеличение **номинальных заработных плат** в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост **реальной заработной платы** на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 года в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства.

Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки. С учетом замедления роста импорта вклад **чистого экспорта** в годовые темпы роста ВВП в 2024-2026 годах станет положительным и составит в среднем +0,3 п.п. ежегодно.

Траектория развития в 2024-2026 годах будет в значительной степени определяться **эффективной реализацией мер экономической политики**, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения **6 приоритетных задач, поставленных Президентом РФ**, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;

- сбалансированная **бюджетная политика**, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;

- **денежно-кредитная политика**, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики.

С учетом реализации указанных мер в 2024-2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2-2,3% в год в реальном выражении.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается **замедление мировой экономики**, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Дальнейшее ужесточение **денежно-кредитной политики** и/или ее несвоевременный возврат к смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, **замедление роста мировой экономики**, а также **усиление санкционного давления** на российскую экономику, в т.ч. за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. **Снижение цен на мировых рынках** будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь - по товарам нефтегазового экспорта.

Также предполагается реализация отдельных **проинфляционных факторов** (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в 2023-2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы **роста реальных денежных доходов** населения и **сжатие потребительской активности**.

Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение **более жесткой денежно-кредитной политики** Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на **инвестиционной активности**.

В этих условиях **рост ВВП** в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024-2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем 1,5% в год.

Таблица 8-1 Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
	Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	534,0	527,0	523,0	530,0	540,0
	Консервативный		527,0	487,0	497,0	508,0
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб.м	Базовый	676,0	642,0	666,7	695,4	707,5
	Консервативный		642,0	644,7	654,4	666,4
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	702,9	354,4	268,8	263,2	256,0
	Консервативный		341,9	238,7	224,0	217,1
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	874,2	434,6	321,7	308,3	296,0
	Консервативный		419,4	290,7	272,3	260,2
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	248,2	247,0	240,0	247,0	257,0
	Консервативный		247,0	236,0	245,0	250,0
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	131,3	97,0	108,0	120,0	126,0
	Консервативный		97,0	100,0	103,0	108,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	32,9	33,3	38,0	40,0	44,0
	Консервативный		33,3	37,0	39,0	39,0
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	127,4	128,0	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		128,0	111,0	111,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,05	1,10	1,11	1,12	1,12
	Консервативный		1,10	1,11	1,12	1,12
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
	Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
в среднем за год, %	Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
	Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
	Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3

Таблица 8-2 Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый, полный)

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет ⁷	оценка	прогноз ⁸		
Экспортная цена на российскую нефть, долл. за баррель		79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	111,9	107,5	104,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,8	107,2	104,2	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	153435 ⁹	166015	179956	190637	202304
Номинальный объем (85 субъектов)	млрд руб.	153435	163982	177557	187854	199131
Темп роста	% г/г	97,9	102,8	102,3	102,3	102,2
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	103,9	105,9	103,5	103,7
Объем отгруженной продукции (работ. услуг)						
Номинальный объем	млрд руб.	102548	108952	121533	127838	134474
Индекс промышленного производства	% г/г	100,6	103,6	102,6	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	107,4	102,6	108,8	102,9	102,8
Производство сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,3	101,5	101,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	100,7	106,9	104,2	104,1
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд руб.	27865	31594	34026	36743	39587
Темп роста	% г/г	104,6	106,0	102,3	103,0	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	107,0	105,3	104,8	104,6
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд руб.	42577	47083	52679	56775	61192
Темп роста	% г/г	93,5	105,8	103,6	103,4	103,5
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,5	108,0	104,2	104,1
к ВВП	%	27,7	28,7	29,7	30,2	30,7
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд руб.	12920	14931	16248	17468	18730
Темп роста	% г/г	105,0	104,1	102,9	102,4	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	108,2	111,0	105,7	104,9	104,6
к ВВП	%	8,4	9,1	9,2	9,3	9,4
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	41591	45304	47686	50184
Темп роста	% г/г	91,5	107,1	108,9	105,3	105,2
к ВВП	%	25,3	25,4	25,5	25,4	25,2
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд руб.	47612	49022	53529	56357	59308
Темп роста	% г/г	97,9	103,0	109,2	105,3	105,2
к ВВП	%	31,0	29,9	30,1	30,0	29,8
Амортизация						
Номинальный объем	млрд руб.	9798	10341	11465	12686	13994
Темп роста	% г/г	113,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	6,4	6,3	6,5	6,8	7,0
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд руб.	170100	179536	199050	220240	242956
Темп роста	% г/г	111,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	110,9	109,5	112,1	117,2	122,0
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд руб.	33654	38159	42364	45459	48755
Темп роста	% г/г	113,9	113,4	111,0	107,3	107,3
к ВВП	%	21,9	23,3	23,9	24,2	24,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	65338	73412	80618	86124	91669
Темп роста	% г/г	114,1	112,4	109,8	106,8	106,4
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	100,3	106,2	102,5	102,6	102,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	99,0	104,3	102,7	102,6	102,6
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	13919	14375	15453	16923	18670
Темп роста	% г/г	119,4	103,3	107,5	109,5	110,3
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16844	18446	20350
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	13290	14554	16056
детей	руб./мес.	13501	13944	14989	16415	18110
Численность населения с денежными доходами ниже граници бедности к общей численности населения	% г/г	9,8	9,7	9,2	8,7	8,3

7 Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

8 Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р
9 ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями.

Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,5	77,7	102,6	102,1	103,2
Темп роста в реальном выражении	% г/г	86,0	100,5	102,6	102,4	102,7
к ВВП	%	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Темп роста в реальном выражении	% г/г	79,7	111,7	103,0	101,5	102,0
к ВВП	%	10,8	11,7	11,6	11,5	11,4
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,4	92,5	102,2	103,2	103,4
к ВВП	%	15,1	12,1	12,3	11,8	11,6
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд долл. США	48,5	44,1	49,7	54,3	57,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	87,5	89,7	111,2	108,1	105,5
к ВВП	%	2,1	2,3	2,5	2,6	2,7
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	91,0	113,4	101,9	102,2	102,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	83,1	107,4	102,7	101,9	101,6
к ВВП	%	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд долл. США	314,1	145,3	151,3	154,3	161,2
к ВВП	%	13,8	7,6	7,7	7,5	7,5
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд долл. США	236,1	74,4	80,7	77,8	80,8
к ВВП	%	10,4	3,9	4,1	3,8	3,7
Численность рабочей силы	млн чел.	74,9	75,2	75,6	76,1	76,3
Численность занятых в экономике	млн чел.	72,0	72,8	73,3	73,8	74,0
Общая численность безработных граждан	млн чел.	3,0	2,4	2,4	2,4	2,4
Уровень безработицы	% к рабочей силе	3,9	3,1	3,1	3,1	3,1
Производительность труда	%	97,6	101,7	101,6	101,6	101,9
Курс доллара США	рублей за доллар	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
Госкапвложения БС	млрд руб.	3470	4126	4301	4088	4439

Обеспечение устойчивости развития экономики

В целях нивелирования глобальных рисков экономики и преодоления негативного влияния санкционного давления в рамках заседания Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшегося 15 декабря 2022 года, Президентом Российской Федерации В.В. Путиным поручено Правительству Российской Федерации уделить в 2023 году особое внимание решению 6 ключевых задач, реализация которых позволит обеспечить достижение национальных целей развития, установленных до 2030 года.

По реализации каждой из ключевых задач Президента Российской Федерации с марта по июнь 2023 года Правительством Российской Федерации проведены стратегические сессии. По каждой задаче, помимо текущего состояния и оценки результатов первичной адаптации к новым условиям функционирования экономики, определены основные вызовы и риски их достижения, а также ключевые направления действий Правительства Российской Федерации в контексте определенных вызовов и рисков с акцентом на новые задачи и инструменты их реализации, а также текущие, требующие доработки:

- в рамках задачи по **расширению внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств** основное внимание уделяется **развитию транспортно-логистических коридоров** под новые потребности в экспорте и импорте: увеличению грузопотоков по международным транспортным коридорам - «Север-Юг», Азово-Черноморского и Восточного направлений, **формированию новой линейки инструментов финансовой и нефинансовой поддержки экспорта.**

Основной вектор развития - **формирование новой стратегии внешнеэкономической деятельности**, углубление интеграции ЕАЭС и со странами-партнерами. Интеграция должна осуществляться не только в сфере взаимной торговли, но и в области производственной кооперации.

- в целях **укрепления технологического суверенитета Российской Федерации** необходимо обеспечить **инновационно-активный экономический рост** - через устранение регуляторных барьеров, стимулирование спроса и предложения отечественной инновационной продукции, развитие принципов «бесшовного» предоставления мер поддержки технологических компаний, в т.ч. малых. Ряд мер Правительства направлен на **обеспечение национального контроля над набором**

технологий - определение технологических приоритетов, реализация соглашений с технологическими компаниями о развитии сквозных технологий, стимулирование конкурирующих разработок, развитие новых форм интеграции научно-исследовательской и производственно-технологической деятельности.

Ключевым направлением остается и **устойчивое развитие производственных систем** - как путем реализации уже существующих и новых программ импортозамещения, так и промышленных мега-проектов,

ориентированных на выпуск конкретной линейки высокотехнологичной продукции и снижение импортозависимости по конкретной номенклатуре, использования кластерной инвестиционной платформы.

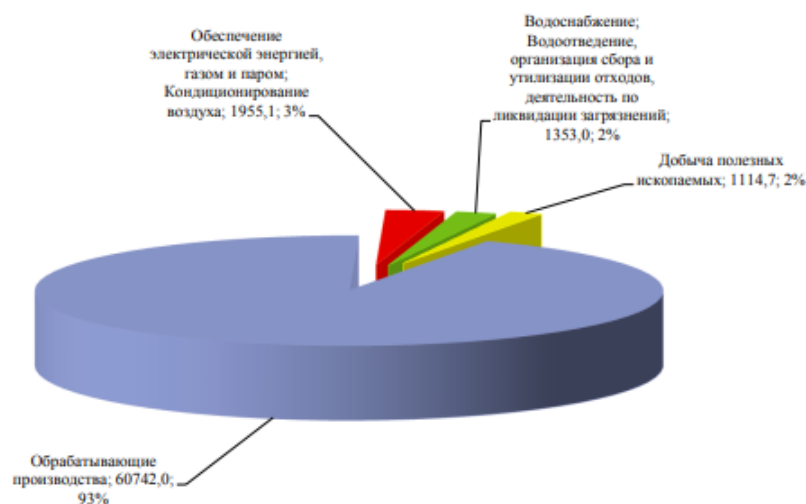
- для **обеспечения финансового суверенитета Российской Федерации** необходимо **формирование долгосрочных ресурсов** на внутреннем финансовом рынке, включая развитие новых финансовых инструментов, в том числе ряда инвестиционных и страховых инструментов для граждан, а также **повышение доверия инвесторов к российскому финансовому рынку**. Также обеспечивается **стимулирование финансирования приоритетных для трансформации экономики** видов деятельности, в том числе проектов, содействующих обеспечению технологического суверенитета и структурной адаптации экономики.

Будут продолжены **дальнейшая цифровизация финансового рынка** на основе отечественных технологий - внедрение нового инструмента «цифрового рубля», а также расширение использования цифровых финансовых активов (ЦФА) и утилитарных цифровых прав (УЦП), создание правовых условий для ЭПР на финансовом рынке, а также **развитие независимой системы расчетов с дружественными странами**.

- **опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур** будет обеспечено путем **сбалансированного пространственного развития**, в том числе совершенствования правил комплексного развития территорий с целью увеличения градостроительного потенциала, взаимосвязки планов по строительству жилья и инфраструктуры. **В жилищной политике** акцент делается на развитии индивидуального жилищного строительства, поддержку застройщиков на территориях с недостаточной рентабельностью. Жилищная поддержка семей носит адресный характер.

Социально-экономическое развитие Раменского городского округа в 2022 году¹⁰

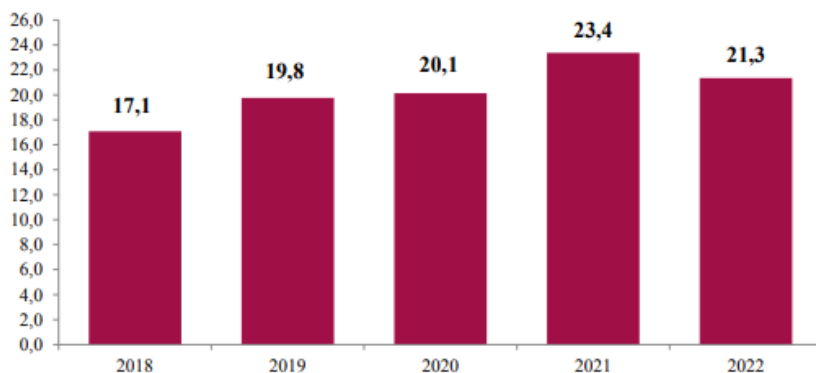
Структура отгруженных товаров по промышленным видам деятельности за январь-июнь, (млн. руб, %)



Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Раменского городского округа. Доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 93% или 60742 млн. рублей

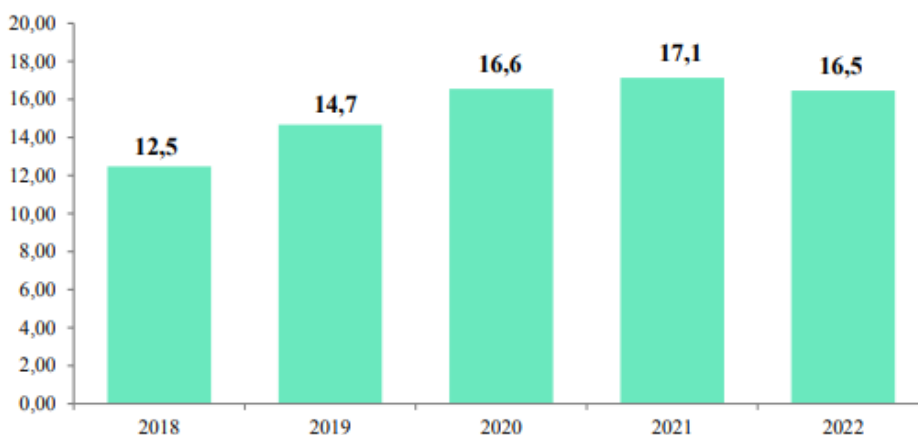
¹⁰ <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

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



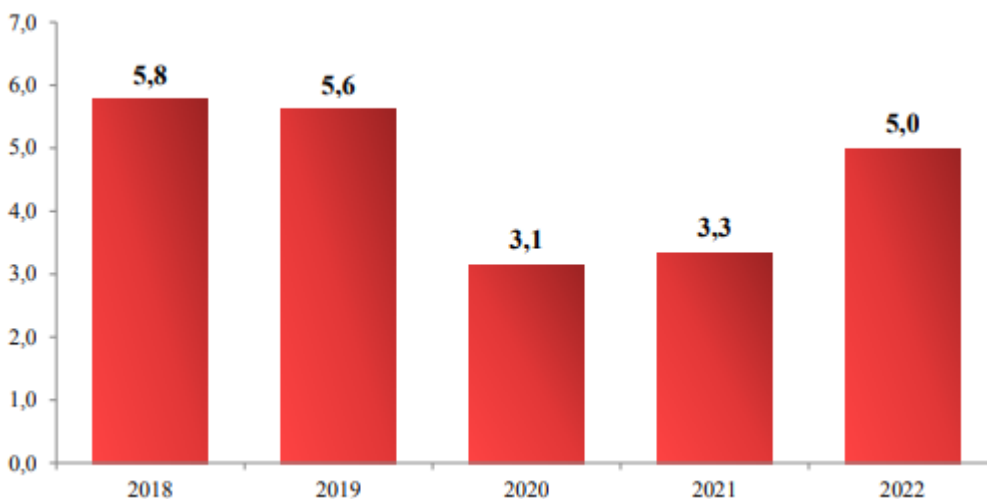
Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 21,3 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 8,7%. Снижение связано с цикличностью производства мяса птицы.

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

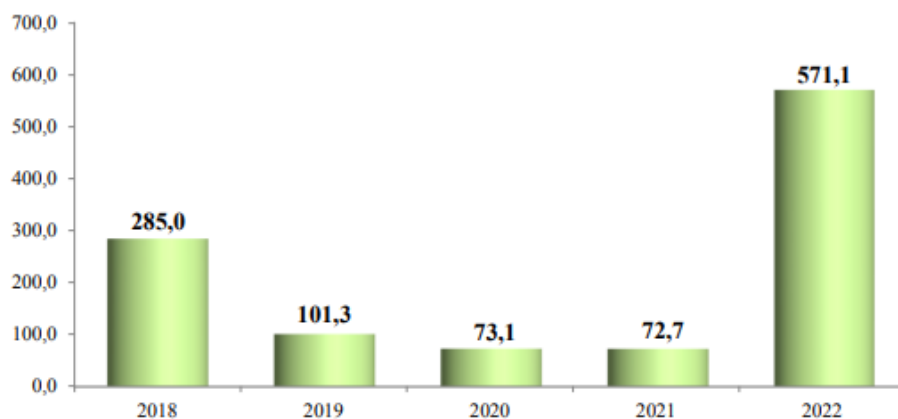


Производство коровьего молока составило 16,5 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 3,9%. Снижение связано со снижением надоя молока в расчёте на одну корову молочного стада.

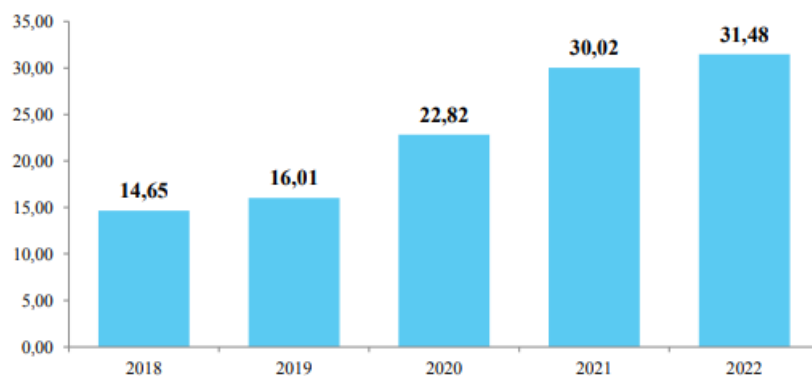
Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие, (млрд.руб.)



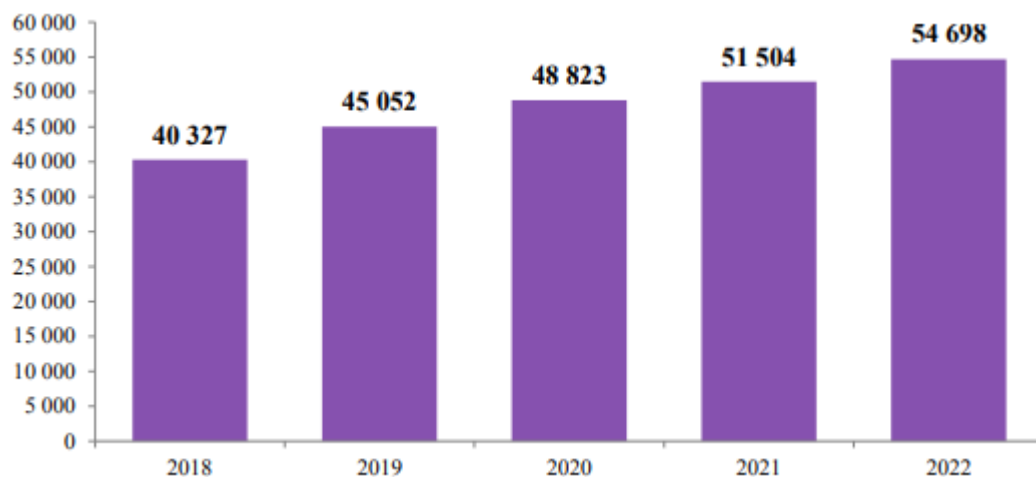
По итогам I полугодия 2022 года объем инвестиций в основной капитал составил 5 млрд. рублей (150 % к аналогичному периоду 2021 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств – 76% (3,8 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 24% (1,2 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 571,1 тыс. кв. м. индивидуальных жилых домов (785,9 % к аналогичному периоду 2021 года). Увеличение произошло за счет постановки на учет ранее построенных населением объектов недвижимости

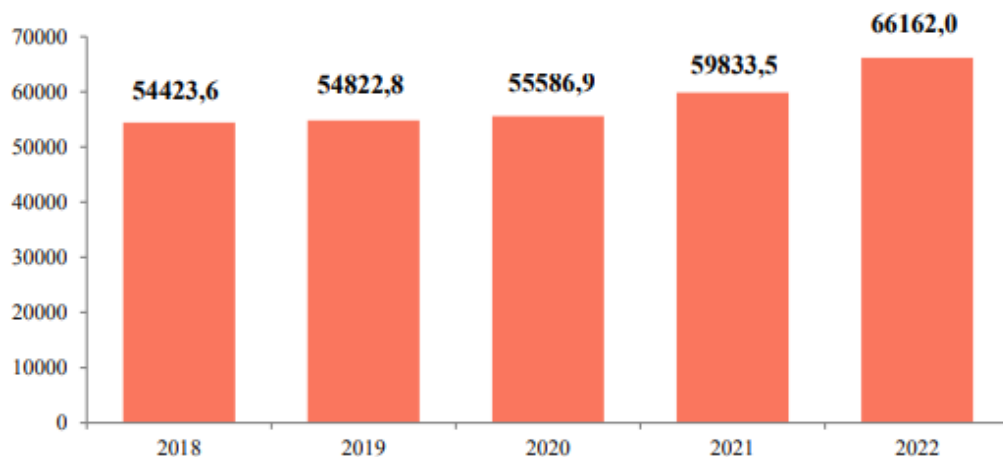
Оборот розничной торговли в действующих ценах за январь-июнь, (млрд. руб.)

Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 31,48 млрд. рублей (104,9% к аналогичному периоду 2021 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 2022 года составила 54 698 человек, что выше соответствующего периода прошлого года на 6,2%. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года численность безработных граждан, состоящих на учете в службе занятости уменьшилась и составила 820 человек, уровень регистрируемой безработицы (к численности трудоспособного населения) составил 0,47%.

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 10,6% и составила 66 162,0 рубля.

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.¹¹

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.;

¹¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- 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:

- 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 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, предоставленные Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для растениеводства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков Московской области. Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области.

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹²

Рынок земельных участков Московской области¹³

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

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

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

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

Дешеветющий 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 индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты.

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

¹²<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

¹³ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура.

Спрос¹⁴

Эпидемия covid-19 возобновила интерес к загородному рынку, который с 2008 г. пребывал в глубоком кризисе. Измученные коронавирусом и принудительной самоизоляцией жители Московского региона еще весной начали выезжать за город, обеспечив взрыв спроса сначала в сегменте аренды, а потом и купли-продажи. Летом, после окончания карантина, спрос на покупку загородных домов был на 30% выше, чем в 2019 г., и, по оценке «Миэль», вернулся к уровням 2014 г. Ажиотаж не закончился даже с наступлением осени, считающейся низким сезоном. По данным компании «Инком-Недвижимости», за первые два осенних месяца число сделок с загородной «первичкой» увеличилось на 36% относительно прошлого года.

Однако спрос все больше смешивается в наиболее бюджетный сегмент: год назад участки без подряда (УБП) выбирали 75% покупателей, весной 2020 г. – 76%, осенью – 79%. Но одновременно растет и популярность коттеджей: по итогам III квартала 2019 г. благоустроенные загородные дома приобрели 6% покупателей, весной текущего года – 7%, осенью 2020 г. – 10%. По словам риелторов, на самом деле желающих купить готовое жилье, пригодное для постоянного проживания, гораздо больше 10%, но выбор коттеджей крайне скуден, и далеко не все могут найти подходящий по цене и качеству вариант: 76% лотов на «загородке» составляют УБП (+3 п.п. по сравнению с 2019 г.), а коттеджи – лишь 9% (+2 п.п.).

Квартиры в малоэтажных жилых комплексах (МЖК) занимают в предложении ту же долю, что и коттеджи – 9% (-3 п.п. за год), но в спросе – только 7%. Несмотря на доступный бюджет, востребованность МЖК падает: за год их доля в спросе сократилась на 7 п.п., а с весны 2020-го – на 5 п.п. Насидевшиеся в городских квартирах покупатели, похоже, ищут более загородного образа жизни, чем могут предложить МЖК.

Доля таунхаусов и дуплексов в спросе осталась на уровне 2019 г., но по сравнению с весной снизилась на 1 п.п., с 5% до 4%, на фоне дефицита предложения (6% рынка, -2 п.п.). Как поясняет руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов, новые проекты с блокированной застройкой сейчас не выходят в связи с административно-законодательными изменениями. Дело в том, что на блокированные дома распространяется 214-ФЗ, поэтому таунхаусы, как и многоэтажные дома, должны теперь строиться на деньги банков и продаваться через эсроу-счета. Это подкосило и без того вялый интерес застройщиков к формату.

Среди покупателей популярность таунхаусов растет. Например, в компании «Kaskad Недвижимость», специализирующейся на строительстве таунхаусов, продажи в июле-сентябре увеличились на 119% в годовом выражении. Причем за сентябрь – на 223%, со слов Ольги Магилиной, заместитель гендиректора компании.

В данном случае большую роль сыграл не только коронавирус, но и дешевая ипотека. Блокированные дома, как уже было сказано выше, продаются по 214-ФЗ, поэтому их можно приобрести в кредит по низким ставкам городского рынка. Другие виды загородной недвижимости банки кредитуют не так охотно и под более высокий процент.

О высокой востребованности готовых к проживанию форматов свидетельствует и статистика вторичного рынка: по данным «Инкома», за восемь месяцев продажи таунхаусов выросли на 20%, коттеджей – на 12%. Спрос на дачные домики сократился на 15%, УБП – на 7%. То есть покупатели отдают предпочтение комфортному жилью, которое может стать полноценной заменой городской квартире, если, например, в Москве опять случится карантин.

Предложение

На рост спроса застройщики отреагировать пока не успели: за третий квартал на подмосковный рынок вышло только семь новых проектов — это новый антирекорд за всю историю наблюдений за рынком, подчеркивает Дмитрий Таганов. Причем шесть поселков из семи состоят из участков без подряда экономкласса, и только в одном можно купить коттеджи – дорогие, потому что поселок позиционируется в бизнес-классе. Для сравнения: за тот же период 2019 г. в продаже появилось 16 поселков, 15 с УБП и один с коттеджами.

Высокий спрос и отсутствие нового предложения закономерно привели к сокращению объема

14 <https://www.irm.ru/articles/41296.html>

предложения. Согласно подсчетам «Инкома», число лотов на первичном рынке загородного жилья в Московской области снизилось в третьем квартале на 14% по сравнению с прошлым годом. На рынке представлено примерно 43 400 объектов против 51 000 осенью прошлого года.

Причем по большей части это участки без подряда, а спросом сейчас пользуется готовое жилье. Как отмечает Дмитрий Таганов, даже среди поселков с застройкой насчитывается не более 5% проектов, где после приобретения дома можно хотя бы начать делать ремонт. А готовые поселки с готовыми домами были почти полностью распроданы еще весной.

На вторичном рынке предложение осенью сократилось на 15% по сравнению со средними многолетними значениями, сообщает «Миэль». Как поясняет Татьяна Ананьева, руководитель отдела загородной недвижимости «Миэль Сущевский», собственники снимают дома с продажи, чтобы самим переждать в них вторую волну пандемии.

Ситуацию усугубляет специфика вторичного рынка, который и в доковидные времена на 80% состоял из неликвида. По наблюдениям «Миэль», спросом на «вторичке» пользуются современные дома со всеми коммуникациями площадью 150–200 кв. м, на участках 10–12 соток. Или недорогие – до 1 млн руб. дома на 6 сотках, но также приспособленные для круглогодичного проживания. Подобных объектов очень мало. В основном на вторичном рынке представлены ветхие дома и строения под снос, непригодные для жизни, сетуют специалисты компании.

Недостаток качественного и ликвидного предложения испытывает и самый дорогой сегмент загородного рынка – элитный. Kalinka Group осенью насчитала в Подмоскowie 513 дорогих лотов в 28 поселках на первичном и вторичном рынке, что на 26% меньше, чем в 2019 г. Причем в половине поселков в первичном предложении осталось менее 10 лотов, а в 20% поселков представлено лишь по одному лоту.

Элитное предложение в третьем квартале пополнялось, но единичными новыми лотами. Например, в КП «Раздоры-2» на Рублево-Успенском шоссе появилось несколько новых строящихся коттеджей.

Наиболее популярны на высокобюджетном рынке дома площадью 400-500 кв. м, однако в настоящее время основной объем предложения формируют коттеджи в 500-700 кв. м - на них приходится 30% предложения (+10 п. п. за год). А доля лотов площадью 300-500 кв. м упала до 23% (с 35% в прошлом году) – небольшие объекты раскупили.

В целом, загородный рынок страдает от острой нехватки ликвидного предложения. На фоне ажиотажа скупили всё: и хорошее, и плохое - то, что в нормальное время никто бы не купил, так описал ситуацию на рынке собственник компании One Kingdom Станислав Голицын, выступая на конференции «Московского бизнес-клуба». По мнению Дмитрия Таганова, на то, чтобы восполнить дефицит качественных объектов, может уйти не один год.

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в

недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (земельные участки) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки растениеводство.

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 оцениваемых земельных участках вследствие особенностей окружающей их застройки.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – растениеводство.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не используются.

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 – растениеводство.

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже земельных участков

№	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 г.о., д. Татаринцево	55	1150,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 348	7 300 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_115000_kv_m_ploschadyu_1150_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kolokolovo_6884138272/	(958) 486-44-64
2	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	53	550	Есть возможность подключения	Имеются	5 091	2 800 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_55000_kv_m_ploschadyu_550_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kuzyaev_6908735415/	(958) 742-88-37
3	Московская обл., Раменский р-н, с. Гжель	41	500	Есть возможность подключения	Имеются	4 900	2 450 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_50000_kv_m_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_gjel_6875910159/	(965) 434-30-97
4	Московская обл., Раменский р-н, дачный пос. Квартал 42	53	245	Есть возможность подключения	Имеются	9 796	2 400 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_zemelnny_uchastok_ploschadyu_24500_kv_m_ploschadyu_245_sotok_derevnaya_korobovo_30_blijayshee_shosse_-_novoryazanskoe_shosse_6895470632/	(965) 434-30-97
5	Московская обл., Раменский р-н, Вохринка	44	200	Есть возможность подключения	Имеются	12 500	2 500 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_50300_kv_m_ploschadyu_503_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikulino_6888478160/	(985) 499-69-60
6	Московская обл., Раменский р-н, д. Татаринцево	55	223	Есть возможность подключения	Имеются	15 695	3 500 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_22300_kv_m_ploschadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_tatarincevo_6906350820/	(916) 540-51-23

№	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
7	Московская обл., Раменский р-н, с. Рыболово	53	223,00	Есть возможность подключения	Имеются	4 933	1 100 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_22300_kvm_ploschadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_rybolovo_6910212422/	(906) 701-63-53
8	Московская обл., Раменский р-н, д. Сидорово	57	1000,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 300	6 300 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_100000_kvm_ploschadyu_1000_sotok_elektroizolyator_6907523687/	(994) 441-80-15
9	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	52	600,00	Есть возможность подключения	Имеются	5 000	3 000 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310	(958) 710-85-01
10	обл. Московская, р-н Воскресенский, ЗАО"Фаустово", в районе п. Белоозерский	63	350	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	1 400 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_35000_kvm_ploschadyu_350_sotok_moskovskaya_voskresensk_beloozerskiy_mikrorayon_krasnyy_holm_6904649533/	(967) 556-73-22

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	4 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 695
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 456

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости 2022» Том 1 и Том 2. Земельные участки, Нижний Новгород 2022.

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 приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под промышленную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

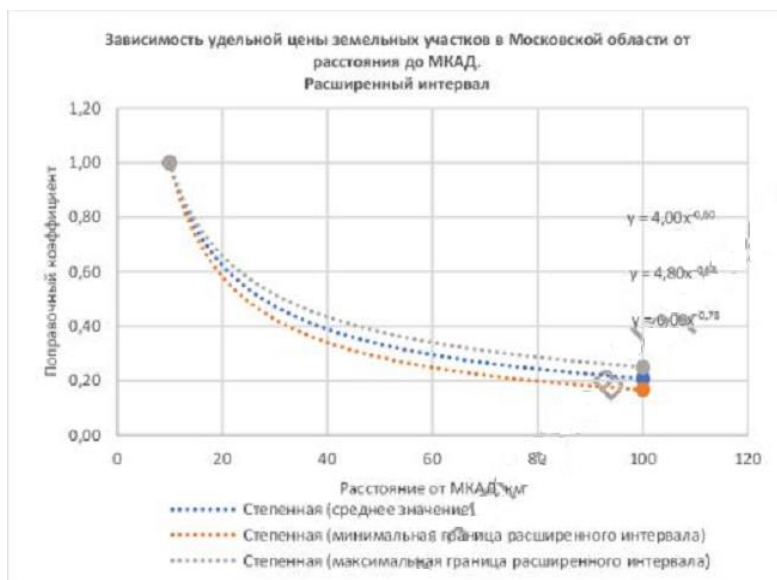
Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в Московском регионе, 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

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.

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Площадь земельного участка.

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. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Возможное значение корректировки на площадь для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2023 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков

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

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

Согласно документам, на объект оценки предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для растениеводства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков Московской области. Участки расположены в Юго-Восточном направлении.

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

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	4 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 695
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 456

Источник: расчет Оценщика

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

1. Функциональное назначение;
2. Имущественные права;
3. Удаление от МКАД;
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Индивидуальные характеристики.

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

Согласно п. 1 ФСО V, 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. 2 ФСО V, 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 используются ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

9.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на

(физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — years' purchase)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

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

В соответствии с п. 4 ФСО V Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене. П.6-7 ФСО V

9.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако ниже следующие 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 рынком¹⁵.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹⁶.

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.

¹⁵ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁶ 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>)

В соответствии с п. 11 ФСО № V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит 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. 24 ФСО V Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

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

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов

капитального строительства;

- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

В связи с тем, что рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный подход, так как отсутствует информация о денежных потоках, связанных с оцениваемым объектом и исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

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

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁷ по продаже земельных участков сопоставимых 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

¹⁷ 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

признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Таблица 9.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_115000_kvm_ploschadyu_1150_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kolokolovo_6884138272/	https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_55000_kvm_ploschadyu_550_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kuzyaevov_6908735415/	https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_22300_kvm_ploschadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_rybolovo_6910212422/	https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_100000_kvm_ploschadyu_1000_sotok_elektroizolyator_6907523687/
Контакт		(958) 486-44-64	(958) 742-88-37	(906) 701-63-53	(994) 441-80-15
Местоположение	обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	Московская область, Раменский г.о., д. Татаринцево	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	Московская обл., Раменский р-н, с. Рыболово	Московская обл., Раменский р-н, д. Сидорово
Направление	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Удаленность от МКАД	51	55	53	53	57
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Растениеводство (Сельскохозяйственное производство)	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	200,10 248,86 2 292,40	1150,00	556	223,00	1000,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		6 348	5036	4 933	6 300
Стоимость предложения, руб.		7 300 000	2 800 000	1 100 000	6 300 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельных участков площадью до 10 га.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Общая площадь	сот.	200,10 248,86	1 150,00	556,00	223,00	1 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,40%	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 434	4 311	4 223	5 393
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	Московская область, Раменский г.о., д. Татаринцево	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	Московская обл., Раменский р-н, с. Рыболово	Московская обл., Раменский р-н, д. Сидорово
Направление		Юго-восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 434	4 311	4 223	5 393
Удаленность от МКАД	км	51	55	53	53	57
Корректировка	%		5,30%	2,60%	2,60%	7,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 423	4 333	5 814
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 423	4 333	5 814
Вид разрешенного использования		Растениеводство (Сельскохозяйственное производство)	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 423	4 333	5 814
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	200,10 248,86	1 150,00	4 423	223,00	1 000,00
Корректировка	%		13,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 466	4 423	4 333	5 814
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 466	4 423	4 333	5 814
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 466	4 423	4 333	5 814
Выводы						

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая чистая коррекция	%		18,30%	2,60%	2,60%	7,80%
1/(1+Sn)			0,845	0,975	0,975	0,928
Весовой коэффициент			0,227	0,262	0,262	0,249
Вклад аналога			1468	1159	1135	1448
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	5 210				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельных участков площадью более 10 га.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Общая площадь	сот.	2 292,40	1 150,00	556,00	223,00	1 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи	руб./сот.		6 348	5 036	4 933	6 300
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,40%	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 434	4 311	4 223	5 393
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	Московская область, Раменский г.о., д. Татаринцево	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	Московская обл., Раменский р-н, с. Рыболово	Московская обл., Раменский р-н, д. Сидорово
Направление		Юго-восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 434	4 311	4 223	5 393
Удаленность от МКАД	км	51	55	53	53	57
Корректировка	%		5,30%	2,60%	2,60%	7,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 423	4 333	5 814
Использование или зонирование						

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 471	4 333	5 814
Вид разрешенного использования		Растениеводство (Сельскохозяйственное производство)	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	4 423	4 333	5 814
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	2 292,40	1 150,00	550,00	223,00	1 000,00
Корректировка	%		0,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	3 936	3 856	5 174
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	3 936	3 856	5 174
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 722	3 936	3 856	5 174
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		5,30%	13,60%	13,60%	18,80%
$1/(1+Sn)$			0,950	0,880	0,880	0,842
Весовой коэффициент			0,267	0,248	0,248	0,237
Вклад аналога			1528	976	956	1226
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	4 686				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под промышленную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для участков сельскохозяйственного назначения в размере 14,4%

Местоположение.

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

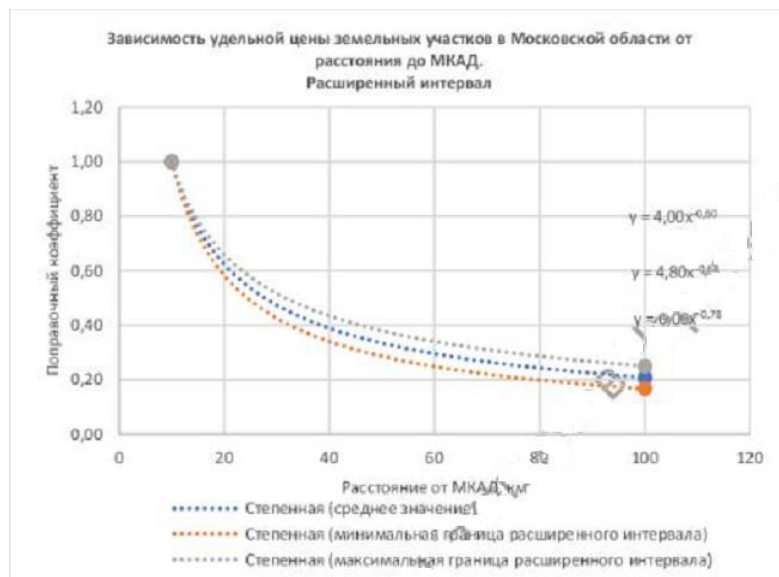


Таблица 9.4-4 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	51	55	53	53	57
Модельная корректировка	0,3312	0,3146	0,3227	0,3227	0,3071
Корректировка		5,3%	2,6%	2,6%	7,8%

Корректировки на площадь

Возможное значение корректировки на площадь приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировки на площадь имеют следующие значения:

Корректировка на площадь

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

Таблица 9.4-5 Расчет корректировки на площадь для участков площадью до 10 га.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь сот.	200,10 248,86	1 150,00	556,00	223,00	1 000,00
Площадь га.	2,0010 2,4886	11,50	5,50	2,23	10,00
Диапазон площади	<10	10-30	<10	<10	<10
Корректировка		13,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-6 Расчет корректировки на площадь для участков площадью более 10 га.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь сот.	2 292,40	1 150,00	556,00	223,00	1 000,00
Площадь га.	22,9240	11,50	5,50	2,23	10,00
Диапазон площади	10-30	10-30	<10	<10	<10
Корректировка		0,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%

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.

Таблица 9.4-7 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, соток	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость округленно, руб.
1.	50:23:0020379:3498	200,10	5 210	1 042 521	1 043 000
2.	50:23:0000000:167583	248,86	5 210	1 296 561	1 297 000
3.	50:23:0000000:167584	2 292,40	4 686	10 742 186	10 742 000
	Всего				13 082 000

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ввиду того, что расчет справедливой стоимости произведен с применением одного подхода к оценке (сравнительного, метод сравнения продаж), согласование не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино	Не применялся	13 082 000	Не применялся

10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


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

13 082 000 (Тринадцать миллионов восемьдесят две тысячи) рублей, не облагается НДС¹⁸,

в том числе:

№ п/п	Объект права	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020379:3498 площадью 20 010 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	1 043 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:167583 площадью 24 886 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	1 297 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:167584 площадью 229 240 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенный по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	10 742 000
	Итого	13 082 000

Оценщик


 _____ **К.О. Домарева**

¹⁸ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.¹⁹ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

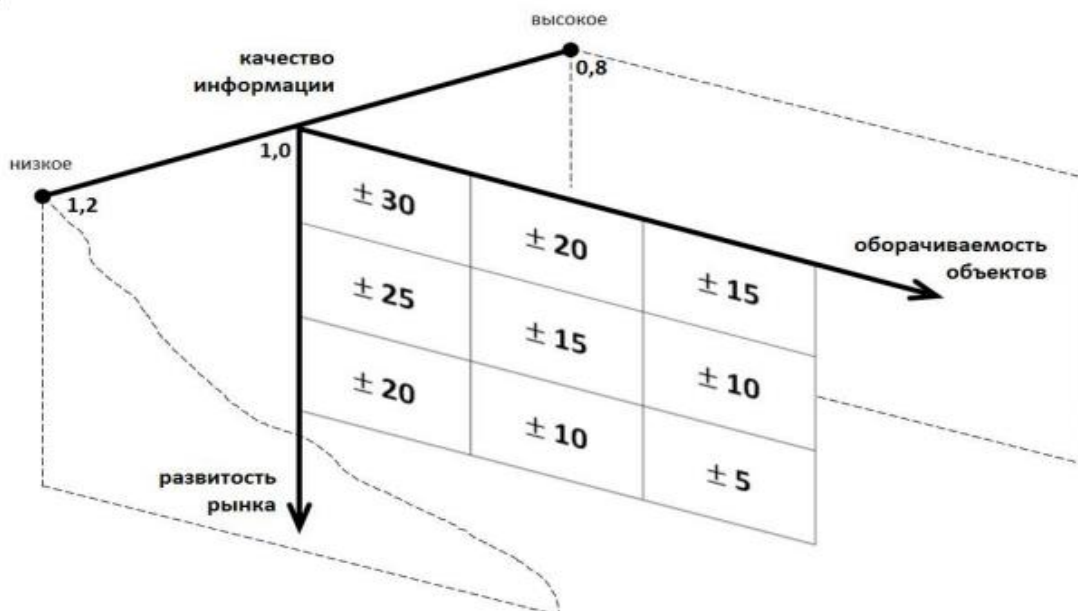
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвиге на одну ступень: оборачиваемость высокая → оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка → низкая

¹⁹ https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

развитость.

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на среднем уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 15%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,2.

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляет +/- 18%.

Возможные границы интервала

№ п/п	Кадастровый номер	Нижняя граница интервала, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
1	50:23:0020379:3498	855 260	1 043 000	1 230 740
2	50:23:0000000:167583	1 063 540	1 297 000	1 530 460
3	50:23:0000000:167584	8 808 440	10 742 000	12 675 560
		10 727 240	13 082 000	15 436 760

Источник: расчет Оценщика

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
4. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объект -аналог №1

The screenshot displays a real estate listing for a land plot (С/Х назначения) in the Ramenskoye district of Moscow. The listing includes a price of 7,300,000 RUB, a plot area of 11.5 hectares, and a publication date of September 28, 2022. The description details the plot's location, infrastructure, and potential for agricultural use. A cadastral map is shown below the text, highlighting the specific plot (50:23:0050445:29) in red. The map shows a grid of land parcels with various numbers and boundaries.

С/Х назначения в продажу

Цена:	7 300 000 Р	Площадь участка:	11.5 га
Цена за га:	634 783 Р	Дата публикации:	28 сентября 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 02:26
Тип объявления:	вторичка	ID:	688-413-827-2

Описание

Продается участок 11,5 га в Раменском районе Мос области с кадастровым номером 50:23:0050445:29

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства.

Общая площадь 1117 500 кв. м (11,5 га) из них 57 600 кв. м (5,6 сотки) занимает дорога на праве сервитута к прилегающим КТП.

Расстояние от МКАД 52 километра по обновленному Новорязанскому шоссе.

От города Раменское 25 километров. От города Бронницы 13 километров.

Участок располагается на пологом холме, имеет небольшой уклон, что создает живописный вид.

Вдоль границы участка проходит межпоселковая дорога с хорошим покрытием. До Новорязанского шоссе 2,69 километра

Участок граничит с коттеджными поселками «Солнечная долина» и «Тихие Берега».

В пятистах метрах от южной границы участка протекает река Отра.

Участок расположен в 300 метрах от деревни Колоколово. Деревня газифицирована. Есть разнообразные магазины и инфраструктура. На участке пролегли ЛЭП и КТП Московского с возможностью подключения. Также оформлены планы пролегания газопровода низкого давления для газоснабжения близлежащих коттеджных поселков, по упрощенной программе подключения.

Сельский округ Рыболовский один из самых динамично развивающихся территорий Раменского района. В радиусе 5 километров от участка расположены более 20 коттеджных поселков и садоводческих товариществ.

Большая часть ДНП заселена на практически на 100 процентов. Прилегающие к участку поселки заселены на 80 процентов. Основной объем покупателей приходится на жителей близлежащих городов: Раменское, Жуковский, Бронницы.

Как только будет проложен газопровод стоимость данного участка увеличится.

Земельный участок 50:23:0050445:29

Московская область, р-н Раменский, тер сельское поселение Рыболовское
Для ведения сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК →

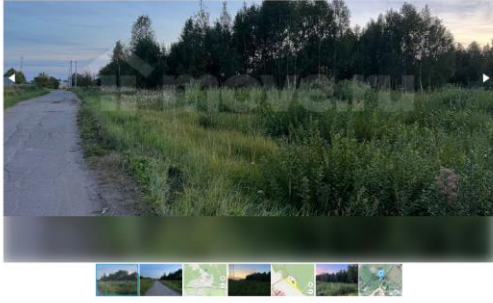
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0050445:29
Кадастровый квартал:	50:23:0050445
Адрес:	Московская область, р-н Раменский, тер сельское поселение Рыболовское
Площадь участка:	111 500 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	603 215 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Объект -аналог №2

Земля с/х назначения, 5,5 га

move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchady_55000_kv_m_ploshchady_550_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kuzyaev_6908735415/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облит... Новости - Ассоциа... Макслайн | Аналит... Купить участок зе... Вторичный рынок Корректировка на... Рекомендации по... Земельная компан... Сборник УПСС —... Обзоры — ПОК



ОБЪЕКТ

ДОМ-СЕНСАЦИЯ НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ

ОСОБНТЕ, НЕБОКОСРЕВ В ПАРКЕ

Дом с террасой на высоте 170 м и панорамным видом. Три уровня инфраструктуры: спорт, отдых, общение. Охлаждение "теплый пол".

+7 (495) 461-22-...

[Все спецпредложения](#)

С/Х назначения в продажу	
Цена:	2 800 000 Р
Цена за га:	509 091 Р
Тип объекта:	с/х назначения
Тип объявления:	вторичка
Площадь участка:	5,5 га
Дата публикации:	9 сентября
Дата обновления:	сегодня в 02:42
ID:	690-873-541-5

Описание

Продается 2 смежных участка:

50:23:0010370:152 2.971 га
50:23:0010370:151 2.589 га

Земли сельскохозяйственного назначения
ВРИ для сельскохозяйственного производства

С документами всё в порядке.

Есть подъезд, асфальт. Рядом жилой поселок, школа, детский сад, магазины, ж/д станции Кузюево

Информация

Продан земельный участок площадью 550 соток, Московская область, Носовинское шоссе, цена 2 800 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

ЦР РФ

USD 97,35 Р 0,06 Р ▲

EUR 102,75 Р 0,23 Р ▲

БИТКОИ

BTC 2763168 Р 10421 Р ▲

Участки 50:23:0010370:152

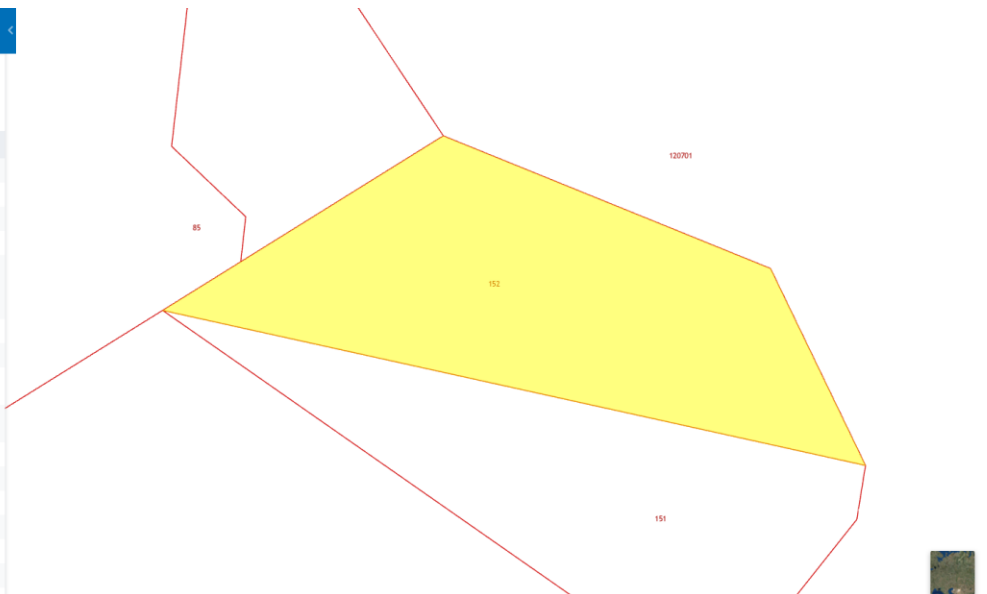
Земельный участок 50:23:0010370:152

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: АО "Тжельское"

Для сельскохозяйственного производства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0010370:152
Кадастровый квартал:	50:23:0010370
Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: АО "Тжельское"
Площадь уточненная:	25 898 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	40 918,84 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023



Участки 50:23:0010370:151

Земельный участок 50:23:0010370:151

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: АО "Тжельское"

Для сельскохозяйственного производства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0010370:151
Кадастровый квартал:	50:23:0010370
Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: АО "Тжельское"
Площадь уточненная:	29 715 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	46 949,7 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023




Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Объект -аналог №3

Земля с/х назначения, 2,23 га

move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_22300_kv_m_ploshchadyu_223_sotoi_moskovskaya_ramenskiy_rybolovo_6910212422/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облит... Новости - Ассоциа... Масштаб | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок Корреспонденс на... Рекомендации по... Земельная комп... Сборники УПСС... Обзоры - ПК



ОБЪЕКТ

ДОМ-СЕРВИСАЖИ НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ

ОБЪЕКТ НЕБОКОСРЕС В ПАРКЕ

Дом с парком на высоте 170 м и парком у дома. Там рядом инфраструктура: спорт, отдых, общение. Оценя "в пол"!

+7 (495) 461-22...

Все спецпредложения

ЦЕ РФ

USD 97,35 P 0,06 P ▲

EUR 102,75 P 0,23 P ▲

BITCOIN

BTC 2783166 P 106421 P ▲

Будущее - это FAMOUS

Квартиры в отделкой от 22 млн руб

С/Х назначения в продажу

Цена:	1 100 000 P	Площадь участка:	2,23 га
Цена за га:	493 274 P	Дата публикации:	3 октября
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 01:47
Тип объявления:	вторичка	ID:	691-021-242-2

Описание

Продать земельный участок площадью 2,23 га категории СХ-3 земли сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:23:0050444:189 для постройки жилого дома, сельскохозяйственного, тепличного животноводства, конюшни. Участок находится в поле (бывшее поле колхоза «Бережок»). Межевание проведено. Фактически изгорожено место рядом с поселком Рыболово, в котором есть вся необходимая инфраструктура: школа, стадион, поликлиника, магазины, аптека, детский сад. Участок подойдет для любителей активного и спокойного отдыха. Рядом находится конно - спортивный клуб. Недалеко протекает р. Москва и 2 озера. Прокладка бетонная дорога и электричество (200 м от участка). Недалеко находится сайт Московореаль.

Информация

Продать земельный участок площадью 2,23 сотки, Московская область, Новорязанское шоссе, цена 1 100 000 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Пожалуйста! Земля Деньги БФЕ

Участки 50:23:0050444:189

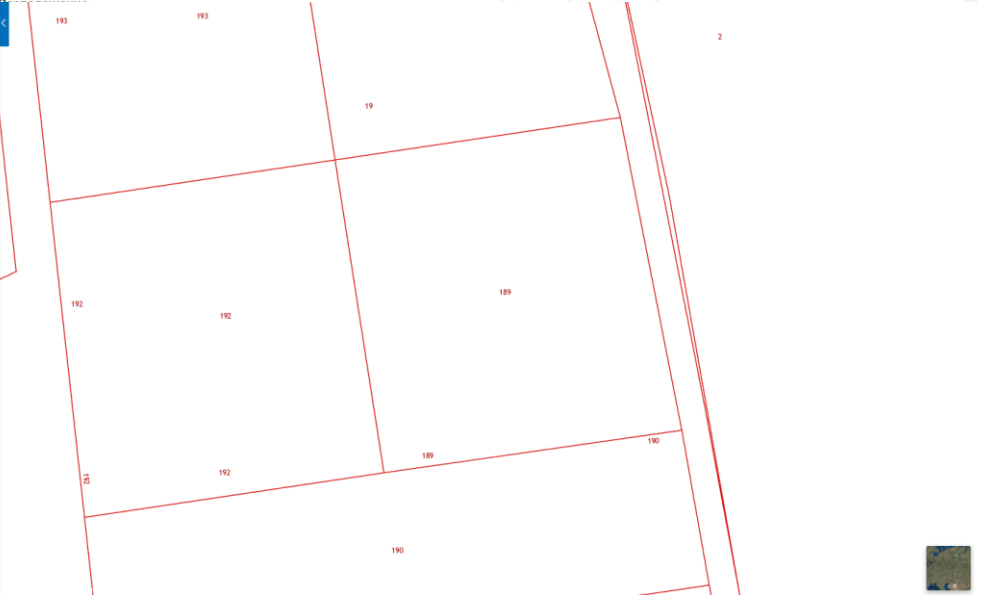
Земельный участок 50:23:0050444:189

Московская область, р-н Раменский

Для ведения сельскохозяйственного производства

План ЗУ → План КХ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0050444:189
Кадастровый квартал:	50:23:0050444
Адрес:	Московская область, р-н Раменский
Площадь уточненная:	22 300 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	335 392 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	23.03.2023
дата применения:	01.01.2023






Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Объект -аналог №4

Земля с/х назначения, 30 га, к/у

move.ru/objects/prodaetsya_s_h_naznacheniya_ploshchadyu_100000_kv_m_ploshchadyu_1000_sotok_elektroizolyator_6907523687/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека Минфин РФ, облит... НОВОСТИ - Ассоциа... Масштаб | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок Корректировка на... Рекомендации по... Земельная компан... Сборники УПСС... Обзоры - ПК

СОБЫТИЕ
ДОМ-СЕНСАЦИЯ НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ

СОБЫТИЕ. НЕБОСКРЕБ В ПАРКЕ
Дом с парком на высоте 170 м и парком у дома. Три уровня инфраструктуры: спорт, отдых, общение. Окна "в пол".
+7 (495) 461-32-...
Все спецпредложения

ЦЕ РФ
USD 77.35 P 0.06 P ▲
EUR 102.75 P 0.23 P ▲
BITCOIN
BTC 2763165 P 106421 P ▲

С/Х назначения в продажу


Цена:	6 300 000 P	Площадь участка:	10 га
Цена за га:	630 000 P	Дата публикации:	19 августа
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	отложен в 02:13
Тип объявления:	вторичка	ID:	690-752-368-7

Описание
Продать землю с/х назначения в Раменском районе Московской области 50 км от МКАД.
Газ и электричество по границе.
Возможна продажа большей площади.

Информация
Продать земельный участок площадью 1000 соток, Московская область, Носовихинское шоссе, цена 6 300 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Положиться Заметка Поделиться PDF

Расположение



ЖК MOMENTS - от 12,9 млн

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Межмуниципальный отдел по г. Жуковский и Раменскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3498		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020379		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г.о. Раменский, д. Меткомелино, Российская Федерация.		
Площадь, м2:	20010 +/- 99		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Растениеводство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Новиков Илья Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B0064B7401C8BMD2B357ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3498		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020379:3498-50/119/2023-1 16.11.2023 07:56:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.11.2023 07:56:45	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020379:3498-50/119/2023-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлены 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	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	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 залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	
	Сертификат: 00B0064B7401C8BMD2B357ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

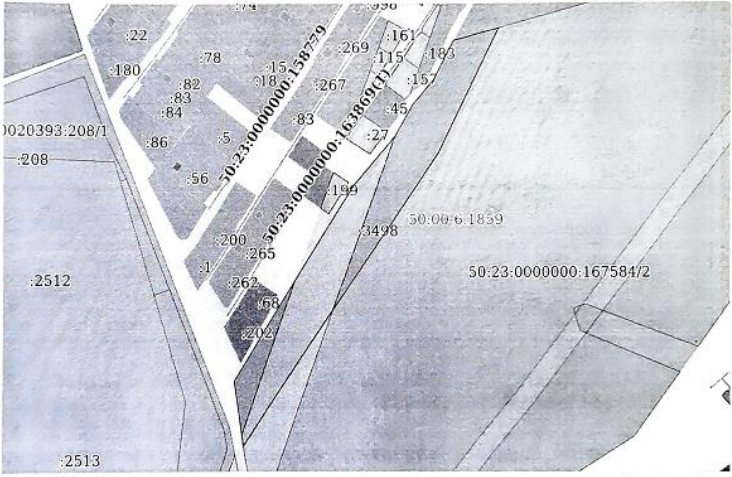

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3498	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИВВВ06067401С5МЕВ2379АКС423018 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3498	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИВВВ06067401С5МЕВ2379АКС423018 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Муниципальный отдел по г. Жуковский и Раменскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:167583		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г.о. Раменский, д. Меткомелино, Российская Федерация.		
Площадь, м2:	24886 +/- 110		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Растениеводство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Новиков Илья Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0304B701C1B3BD2B3576ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	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
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:167583		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0000000:167583-50/119/2023-1 16.11.2023 07:56:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.11.2023 07:56:45
	номер государственной регистрации:		50:23:0000000:167583-50/119/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены 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
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	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
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0304B701C1B3BD2B3576ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

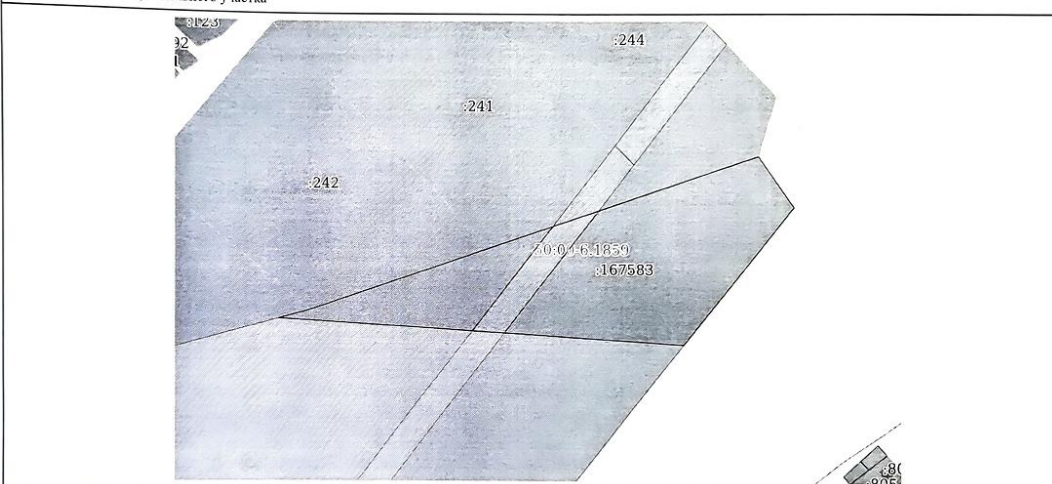

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167583	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000004074101СВ4022037576АК ДС3423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167583	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000004074101СВ4022037576АК ДС3423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Межмуниципальный отдел по г. Жуковский и Раменскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
16.11.2023г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:167584
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г.о. Раменский, д. Меткомелино, Российская Федерация,
Площадь, м2:	229240 +/- 335
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Растениеводство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Новиков Илья Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068805487401C838D2B1576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	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	
16.11.2023г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:167584
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 50:23:0000000:167584-50/119/2023-1 16.11.2023 07:56:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 16.11.2023 07:56:45 номер государственной регистрации: 50:23:0000000:167584-50/119/2023-2 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027 лицо, в пользу которого установлены 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 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сонид 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

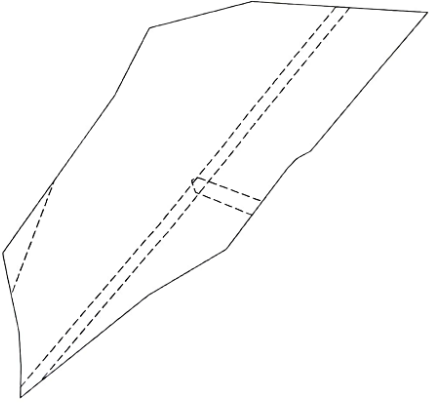

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068805487401C838D2B1576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Отчет об оценке Земельные участки (3 ед.) категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство, расположенные по адресу: обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005087401СВМ0281575АСДС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005087401СВМ0281575АСДС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	