

## **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.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

/Н.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 130/24

земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

03.04.2024 г.

Дата составления отчета:

03.04.2024 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2024



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

Заместителю  
Генерального директора-  
Финансовому директору  
АО УК «РВМ Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«РВМ - Подмосковский»  
А.В. Володарскому

**Уважаемый Алексей Владимирович!**

На основании Задания на оценку № 03/24 от 01.04.2024 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 (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» (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 № 326 от 01.06.2015 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 03 апреля 2024 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 –

**2 901 100 (Два миллиона девятьсот одна тысяча сто) рублей**

в том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка (округленно), руб
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	577 700

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка (округленно), руб
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	64 300
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	382 600
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	317 500
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	302 200
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	942 900
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	78 700
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	235 200
<b>ИТОГО</b>					<b>2 901 100</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	7
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ .....	7
2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	9
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>15</b>
3.1. Допущения .....	15
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	16
3.3. Заявление о соответствии .....	16
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>18</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	18
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	18
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	19
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>21</b>
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	21
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	21
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	21
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
<b>7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	32
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>35</b>
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	35
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	46
8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	48
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	51
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	53
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ .....	55
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>56</b>
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	56
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА .....	64
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>73</b>
10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	73
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ .....	73
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>77</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	77
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	77
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>78</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>82</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ .....</b>	<b>86</b>

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

<b>Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Земельные участки (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию</b>	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Земельные участки (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» Пообъектно в приложении 1 к заданию Специальные допущения: Оцениваемые земельные участки предназначены и оцениваются под зоны общего пользования.
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением АО УК «РВМ Капитал». Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности. Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.
<b>Цель оценки</b>	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». 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.
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость (п. 4 ФСО II – иные виды стоимости)
<b>Предпосылки стоимости</b>	Предпосылки стоимости <sup>1</sup> : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 03.04.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	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»)
<b>Дата оценки</b>	03.04.2024г.
<b>Период (срок) проведения работ</b>	01.04.2024-03.04.2024г.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки</b>	Выписка из Единого государственного реестра прав и свидетельство о государственной регистрации права
<b>Иные существенные допущения</b>	Оцениваемые земельные участки предназначены и оцениваются под зоны общего пользования.
<b>Ограничения оценки</b>	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.

<sup>1</sup> 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>Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>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.</p> <p>Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы 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>
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	В форме электронного документа и/или на бумажном носителе
<b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	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
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	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.
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	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.

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.

Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2020) – утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, вступил в силу с 11 января 2021 г. (далее – «СПОД РОО 2020») и Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»).

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 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.
- В части не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы - Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2020) – утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, вступил в силу с 11 января 2021 г. (далее – «СПОД РОО 2020») и Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»). Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

### 2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика -



соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности.

В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

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

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

- Федеральных стандартов оценки:

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

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

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2020) – утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, вступил в силу с 11 января 2021 г. (далее – «СПОД РОО 2020») и Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»). Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.
4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
5. Величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.
6. Величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## 2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки,

путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

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

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

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

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

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

### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

### **Вид оцениваемой стоимости**

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 10/23 от 29.09.2023 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 – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

актива или при погашении арендного обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

#### **3.1. Допущения**

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
6. 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.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/-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.

12. 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.

13. 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.

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

15. 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 СООТВЕТВИИ**

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);
  - - Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2020) – утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, вступил в силу с 11 января 2021 г. (далее – «СПОД РОО 2020») и

---

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»). Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

- 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



\_\_\_\_\_ А.И. Делов

## 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	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: <a href="mailto:delov@fundocenka.com">delov@fundocenka.com</a>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2513014888 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Информация о соответствии юридическому лицу (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ</b>	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 № 03/24 от 01.04.2024 г. к Договору № ФО/15-2010 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, заключенный акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Подмосковский», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 130/24, дата составления 03.04.2024 г.

### 6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: земельные участки (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

### 6.3. 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.

### 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 (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»	Не применялся	2 901 100	Не применялся

## 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС<sup>2</sup>, составляет:

**2 901 100 (Два миллиона девятьсот одна тысяча сто) рублей**

в том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	577 700
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	64 300
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	382 600
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	317 500
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	302 200
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	942 900
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	78 700
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	235 200
	<b>ИТОГО</b>				<b>2 901 100</b>

Оценщик



А.И. Делов

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

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ
	-	Справка о характеристиках объекта оценки № б/н от 05.10.2018
1	50:23:0000000:1245	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-498 от 13.02.2016г.
2	50:23:0000000:1246	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-543 от 13.02.2016г.
3	50:23:0000000:1247	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-449 от 13.02.2016г.
4	50:23:0000000:1248	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-526 от 13.02.2016г.
5	50:23:0050384:1049	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-420 от 13.02.2016г.
6	50:23:0050384:1120	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1443 от 12.03.2016г.
7	50:23:0050384:1121	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1338 от 11.03.2016г.
8	50:23:0050384:733	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-517 от 13.02.2016г.

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: земельные участки (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель	Источник
<b>Общие сведения</b>		
Адрес объекта оценки	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения, полученные от Заказчика
Вид права	Общая долевая собственность	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Целевое назначение по документу	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Фактическое использование	Оцениваемые земельные участки используются под зоны общего пользования и не предназначены под использование по их прямому назначению (дачное строительство)	
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление	
<b>Описание</b>		
Площадь участков, кв. м	5 631–67 493	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения, полученные от Заказчика,
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют	
Подъездные пути	Имеются (грунтовая дорога)	
Наличие поблизости лесного массива	Имеется	
Близость водного объекта	Имеется (р. Отра)	
Рельеф участков	Ровный	
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское	
Расстояние от МКАД, км	56 км. на основании данных интернет-портала «Яндекс Карты»	



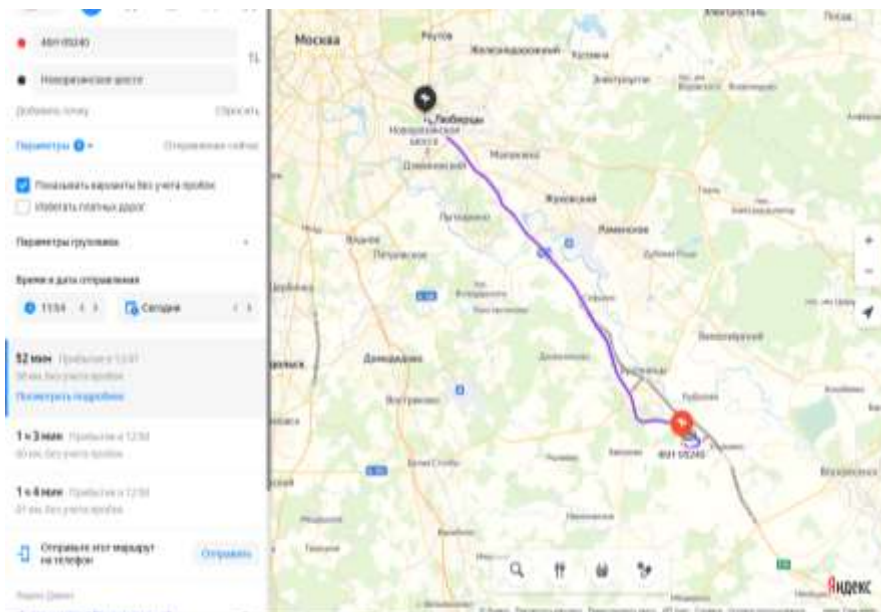
Характеристика	Показатель	Источник
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Пообъектно перечень участков приведен в таблице 7.4-1	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	

Источник: составлено Оценщиком

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунке 7-1 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

**Рисунок 7-1. Расположение оцениваемых земельных участков относительно МКАД.**

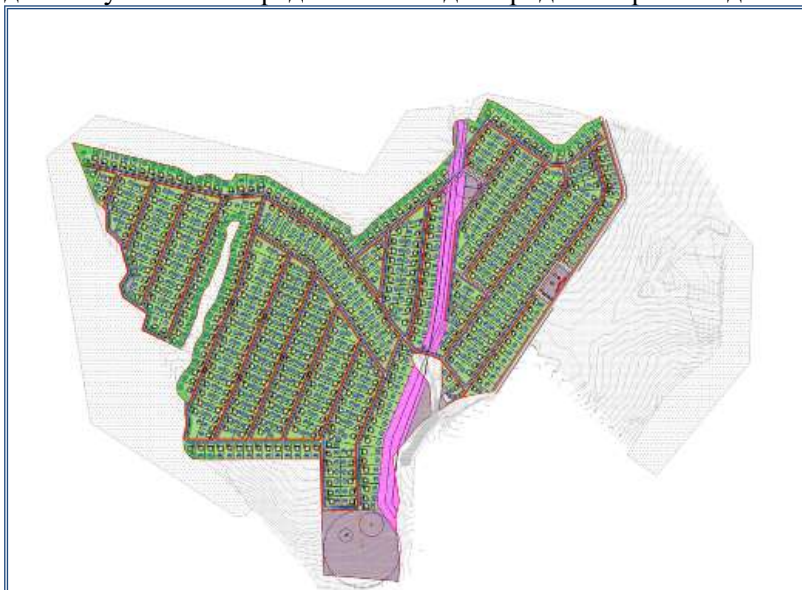


Источник: <https://yandex.ru/maps/>

На рис. 7-2 представлена архитектурно – планировочная организация территории.

**Рисунок 7-2. Схема архитектурно – планировочной организации территории дачного поселка «Боярово-2»**

На рисунке ниже фиолетовым цветом выделены оцениваемые земельные участки. Как видно из плана данные участки не предназначены для продажи в рамках дачного поселка.



Источник: данные, полученные от Заказчика

## Описание района расположения<sup>3</sup>

### Географическое положение

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

Пойма Москвы-реки делит территорию на две почти равные части, причем северо-восточная представляет собой начало Мещерской низменности, имеет вид пологой равнины с общим уклоном поверхности к пойме Москвы-реки. Местность покрыта пологими всхолмлениями и размытыми грядами, между которыми были многочисленные болота, богатые торфом. Наиболее крупные из них – Аксеновское, Новосельское, Пустыньское, 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

<sup>3</sup> <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

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

## **Промышленность**

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

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

## **Наука**

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

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

## **Сельское хозяйство**

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

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

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

## **Малое и среднее предпринимательство**

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

## Транспорт

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

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

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

## Дороги

В рамках реализации подпрограммы «Дороги 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.

## 7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Индивидуальные характеристики участка
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1049	41 356	ЗОП (дорога)
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1120	4 600	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1121	27 386	ЗОП (для размещения очистных сооружений)
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1245	22 729	ЗОП (дорога)
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1246	21 632	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Индивидуальные характеристики участка
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1247	67 493	ЗОП (дорога)
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1248	5 631	ЗОП (дорога)
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:733	16 835	ЗОП (зона охраны ЛЭП)

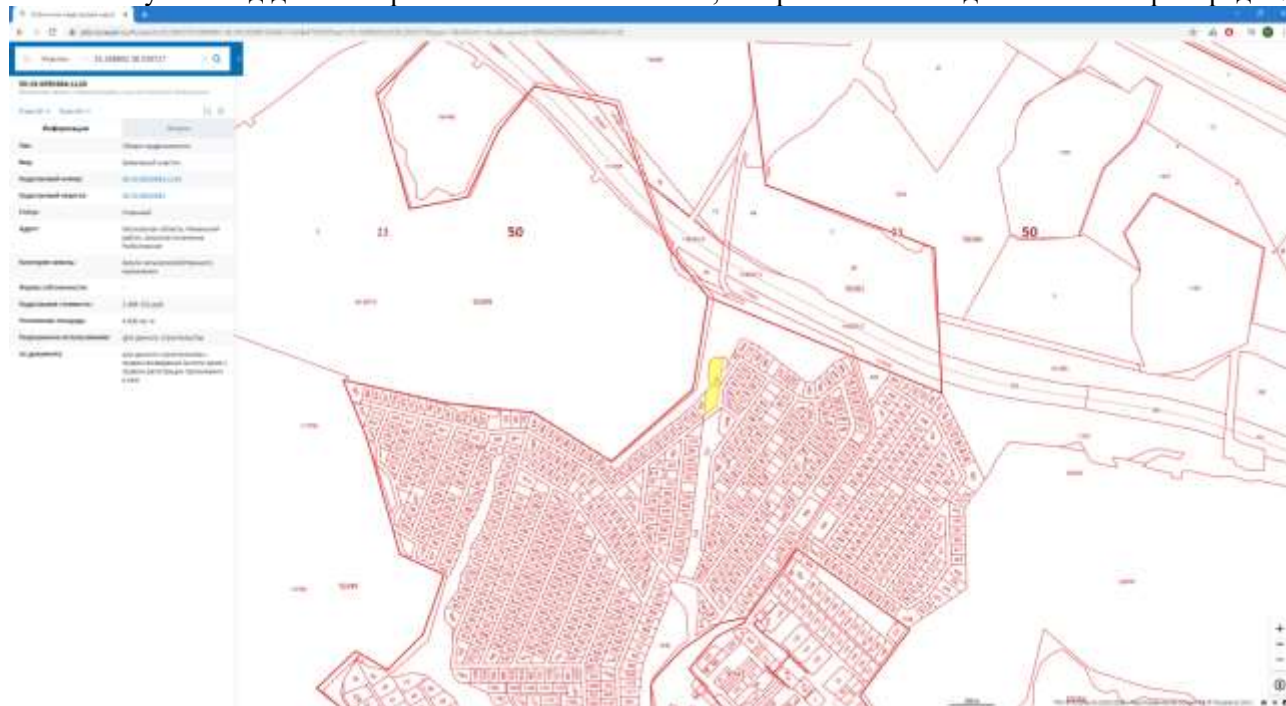
Источник: На основании данных полученных от заказчика

### Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1049



### Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1120

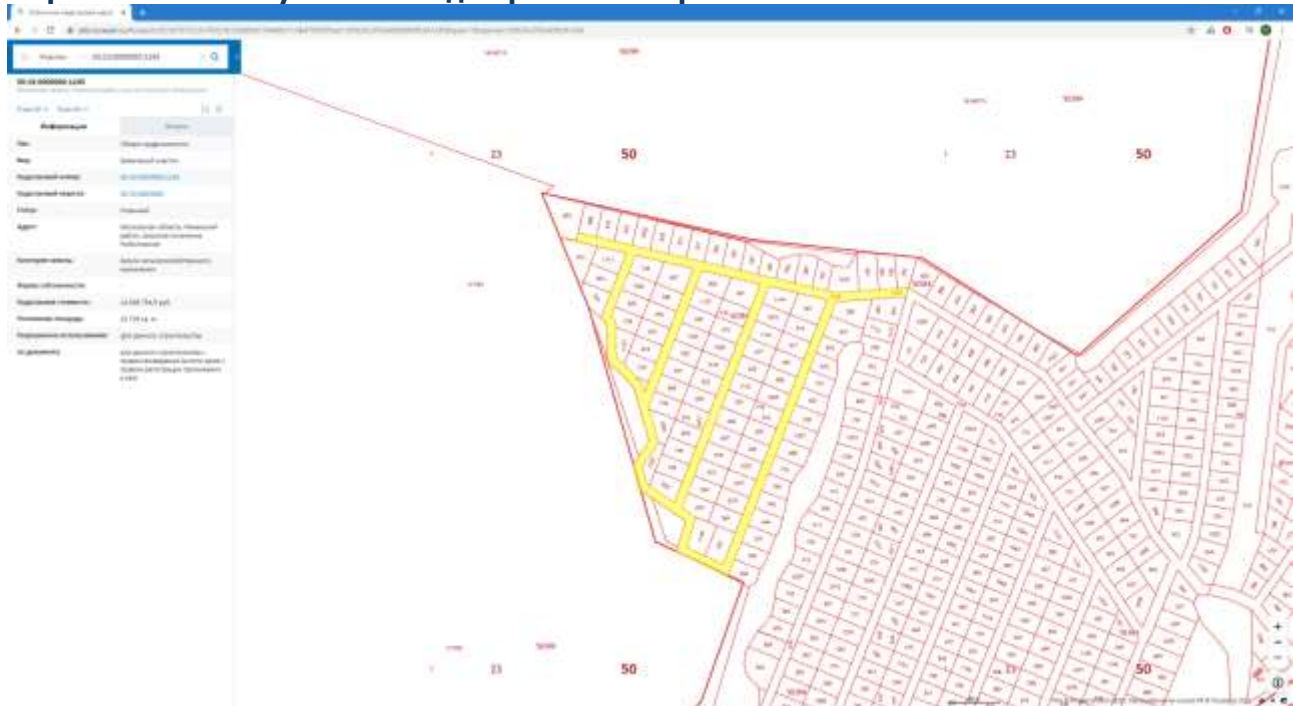
Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



### Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1121 под размещение оцистных сооружений



### Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1245



### Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1246

Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.

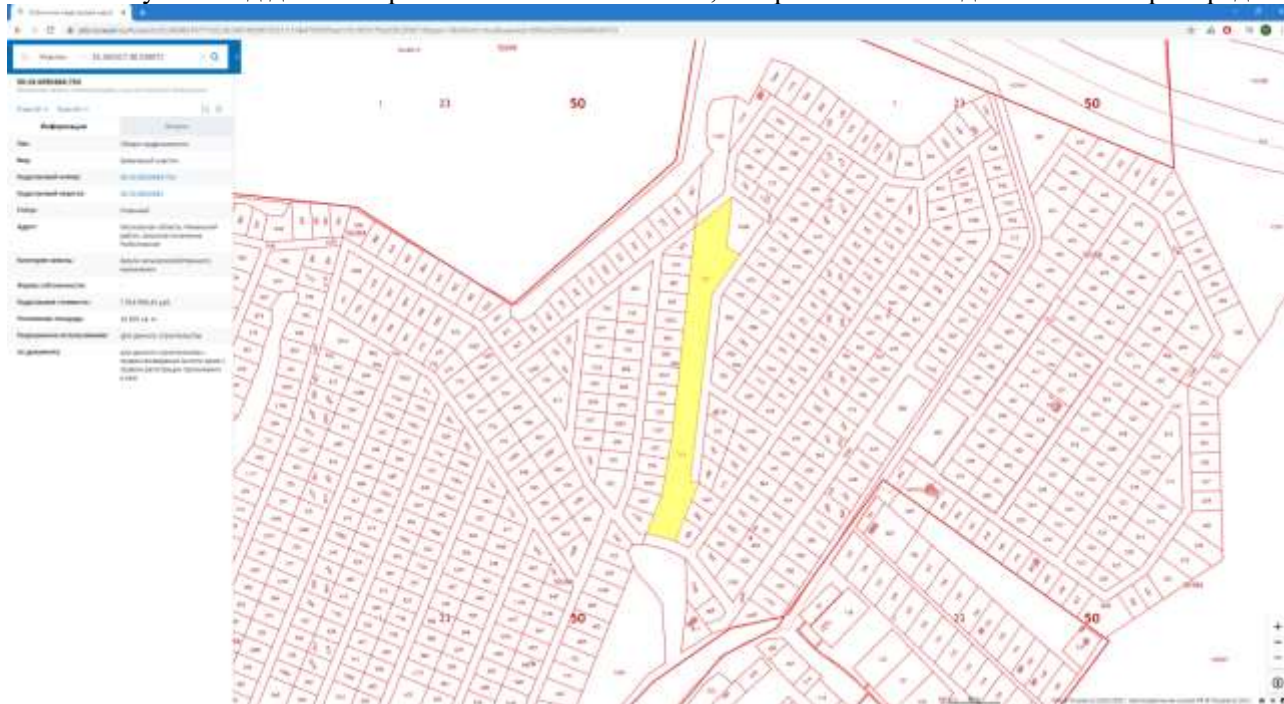


**Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:000000:1247****Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:000000:1248**



### Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:733

Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



**Текущее использование объектов оценки:** Оцениваемые участки используются под зоны общего пользования (дороги и размещение очистных сооружений) и часть участков не используются по целевому назначению, т.к. расположены под линией электропередач.

**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.

**Доверительное управление** - АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ – Подмосковный» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196).

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

## 7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

их предполагаемого использования в будущем.

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (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 – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Оцениваемые земельные участки были выделены для функционирования дачного поселка. Участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтные линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

### **Критерий юридической допустимости**

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для дачного строительства.

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

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

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

Участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтные линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – под обеспечения зон общего пользования в дачном поселке.

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

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого имущества по его целевому назначению - под обеспечения зон общего пользования в дачном поселке.

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

Согласно ФСО №VI 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 информации 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 недвижимости<sup>4</sup>

#### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+5,4	+10,0 *
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

\* - за период январь-сентябрь 2023 года.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	январь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	-0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+3,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,0
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+9,3
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	-1,7
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-9,4
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+4,4
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+15,7
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+9,1
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+2,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,4

(изменение в рублях)

		22/21г., %	январь-декабрь 23/22г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
	- номинальная	+12,7	+14,1
	- реальная (учитывает инфляцию)	-1,1	+7,8

(изменение в рублях в текущих ценах)

		январь 23/22г., %	январь

4 <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

			24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.01.24</b>	<b>+9,7</b>	<b>+23,4</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	<b>+17,6</b>	<b>+30,1</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
17.	Международные резервы (ЗВР), на <b>23.02.24г.:</b> <b>582,0</b> млрд. долл. США	<b>-1,7</b>	<b>0,0</b>
18.	<a href="#">Фонд национального благосостояния</a> на <b>01.02.24г.:</b> <b>11,9</b> трлн. руб. ( <b>6,7</b> % от ВВП) или <b>133,5</b> млрд. долл. США	<b>-11,8</b>	<b>-11,8</b>
19.	<a href="#">Государственный внешний долг</a> , на <b>01.02.24г.</b> <b>53,0</b> млрд. долл. США	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

	Другие показатели	2022	02.03.2024
20.	<a href="#">Ключевая ставка ЦБР</a> с <b>18.12.23г.</b> , %	<b>+8,5</b>	<b>+16,0</b>
21.	Курс рубля к доллару США по данным <a href="#">Московской биржи</a> на <b>01.03.2024</b>	<b>58,95</b>	<b>91,67</b>
22.	Нефть <a href="#">Brent</a> (Urals ~ Brent *0,89) на <b>01.03.2024</b>	<b>85,99</b>	<b>84,02</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

Весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (**-36%**) курса рубля в 2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до **16,0%**), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (**+19,4%**). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (**-9,4%**) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))

- и предсказуемого уровня инфляции (предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал).

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное 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 риска 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 – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **43%** больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается 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 сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса 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 развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

### Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты

недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали 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, его [девальвации](#) и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, 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 территориальных зонах развивающихся городов, 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.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> **Ошибка!**

**Недопустимый объект гиперссылки.**

4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.03.2024 года.*

## Сценарные<sup>5</sup> условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

### Внешние условия

Развитие мировой экономики В 2022 году мировая экономика столкнулась с **шоками** на энергетических и финансовых рынках, в производственном секторе и в сфере логистики.

Это привело к рекордному за последние десятилетия росту **инфляции** (в среднем за год 7,3% в развитых странах и 9,9% в развивающихся). Мировые центральные банки перешли к циклу повышения ставок, чтобы сдержать инфляцию и закрепить инфляционные ожидания. Так, ФРС США за год повысила ставку до 4,25-4,50% с 0-0,25% годовых, что способствовало снижению инфляции до 6,5% г/г в декабре (9,1% г/г – в июне). ЕЦБ также повысил ставку до 2,50% с 0% годовых, инфляция в Еврозоне при этом к концу 2022 года снизилась до 9,2% г/г (10,6% – в октябре). При этом показатели инфляции остаются существенно выше целевых в большинстве крупнейших экономик. В 2023 году продолжится применение жесткой денежно-кредитной политики, что в среднесрочной перспективе будет способствовать дальнейшему замедлению роста потребительских цен.

Ужесточение денежно-кредитной политики, энергетический кризис в Европе и замедление китайской экономики (в связи с масштабными антиковидными ограничениями и кризисом в секторе недвижимости) обусловили замедление роста **мирового ВВП** в 2022 году до 3,4% после 6,2% годом ранее. В 2023 году ожидается дальнейшее ухудшение динамики мировой экономики ввиду сохранения жесткости монетарной политики и геополитической напряженности в мире. По данным МВФ (на апрель 2023 года), в текущем году рост мирового ВВП составит 2,8%, в том числе 1,3% в развитых

5

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_scnarnye\\_usloviya\\_funkcionirovaniya\\_ekonomiki\\_rossiyskoy\\_federacii\\_i\\_osnovnye\\_parametry\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rossiyskoy\\_federacii\\_na\\_2024\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2025\\_i\\_2026\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_scnarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html).  
Дата публикации 14.04.2023 г.

странах (2,7% г/г в 2022 году) и 3,9% г/г в развивающихся (4,0% г/г в 2022 году). При этом многие экспертные оценки еще более консервативны.

Замедление роста экономики в 2023 году ожидается в **США** до 1,6% (2,1% в 2022 году), в **Еврозоне** – до 0,8% (3,5% в 2022 году) на фоне повышения ставок центральными банками, ухудшения финансовых условий в банковском секторе и сохранения трудностей в производственно-логистических цепочках. При этом, по оценке МВФ, рост **ВВП Китая** в 2023 году может ускориться до 5,2% (3,0% в 2022 году) в случае стабильной ситуации в стране после снятия антиковидных ограничений, наращивания инфраструктурных инвестиций и восстановления сектора недвижимости благодаря мерам поддержки со стороны государства.

Сценарные условия исходят из темпов роста мировой экономики близких к оценкам МВФ.

#### *Мировые финансовые и товарные рынки*

Динамика **финансовых рынков** в 2022 году была в основном отрицательная. Индекс глобального рынка MSCI World упал на 18% с начала года, отражая значительное падение американского (-20%), японского (-17%), европейского (-16%) и китайского (-23%) рынков. Основными факторами стали снижение финансовых показателей компаний и сокращение позиций инвесторов в рискованных активах из-за резкого роста ставок центральных банков и общего ухудшения мировой экономической конъюнктуры. В начале 2023 года мировой финансовый рынок пережил ряд кризисных явлений, на фоне чего отрицательная динамика сохранилась.

В секторальном разрезе наихудшая динамика в 2022 году наблюдалась по технологическим компаниям, наиболее чувствительным к изменению настроений инвесторов. Лучшая динамика отмечается у энергетических компаний на фоне перетока средств инвесторов в «защитные» сектора финансового рынка и роста мировых цен на энергоресурсы.

Дальнейшая траектория фондовых индексов будет определяться уровнем инфляции, и соответственно скоростью завершения цикла ужесточения денежно-кредитной политики, а также динамикой баланса международной торговли через влияние на индексы посредством изменения курса валюты.

**Мировые цены на продовольствие** в 2022 году росли на фоне последствий санкционных ограничений, перебоев с поставками, высоких цен на природный газ и удобрения. К концу года цены начали снижаться по мере решения проблем с логистикой и снижения цен на энергоносители и удобрения. По данным ФАО, индекс продовольственных цен в 2022 году вырос на 14,3%, в том числе на зерновые – на 17,9%. В феврале текущего года индекс цен на продовольствие снизился на 8,1%, на зерновые – вырос на 1,4%. Согласно прогнозу Всемирного банка, рост цен на пшеницу в 2023 году продолжится.

На мировых **энергетических рынках** проходят процессы глубокой трансформации, которые существенно меняют объемы и структуру спроса, ведут к обострению конкуренции и фрагментации торговых связей.

Цены на **нефть** в 2022 году достигли многолетних максимумов после введения антироссийских санкций и отказа западных энергетических компаний от сотрудничества с Россией. Средняя цена на нефть марки Brent в 2022 году составила 98,7 долл. США за баррель (рост на 48,3 процента). При этом в первые три месяца текущего года, котировки нефти Brent перешли к снижению, опустившись к концу марта до уровня 80,2 долл. США за баррель. По оценкам, стоимость барреля нефти марки Brent в 2023 году составит 80,7 долл. США, к 2026 году снизится до 70,6 долл. США за баррель, но останется выше уровня 2021 года (66,6 долл. США за баррель).

Среднегодовая цена на **природный газ** в 2022 году выросла в 2,5 раза относительно 2021 года, чему способствовали попытки стран ЕС заместить российские энергоресурсы и сохраняющийся структурный дефицит на европейском рынке природного газа. Вместе с тем за первый квартал 2023 года цены на природный газ снизились к декабрю 2022 года более чем на 60%, в среднесрочной перспективе ожидается продолжение сокращения цен.

#### **Внутренние условия**

##### *Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2023 года*

**В январе-феврале 2023 года экономическая динамика продолжала улучшаться.** В феврале сокращение **ВВП** в годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, составило 2,8% г/г после 2,9% г/г в январе. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом объемов работ в строительстве и грузооборота транспорта за исключением трубопроводного.

Рост производства наблюдается в сельском хозяйстве.

Динамика **строительства** в феврале 2023 года продолжила ускоряться: прирост объема работ составил 11,9% г/г после 9,9% г/г в январе относительно высокой базы прошлого года.



**Грузооборот транспорта** (с исключением трубопроводного) в феврале увеличился на 5,3% г/г после 2,2% г/г в январе, в основном за счёт ускорения роста грузооборота железнодорожного транспорта до 5,6% г/г после 1,7% г/г в январе 2023 года.

В феврале замедлился спад **промышленного производства** (в феврале объем производства снизился на 1,7% г/г после сокращения на 2,4% г/г за январь). Замедление связано с улучшением динамики обрабатывающей промышленности (в феврале сокращение на 1,2% г/г после снижения на 2,3% г/г месяцем ранее), а также ускорением роста производства в энергетике (в феврале рост на 2,7% г/г после 0,7% г/г за январь 2023 года).

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной – **безработица** в феврале снизилась до 3,5% и достигла очередного исторического минимума. Рост **заработной платы** в январе в реальном выражении составил 0,6%, что соответствует уровню предыдущего месяца.

При этом потребительский спрос в целом остается сдержанным, так в феврале снижение **оборота розничной торговли** составило 7,8% г/г после 6,6% г/г месяцем ранее (отчасти это связано с ажиотажным спросом аналогичного периода прошлого года на фоне неопределенности).

Одновременно с этим сохраняется положительная динамика объема платных услуг населению, так в феврале темпы роста составили 3,9% г/г после 2,9% месяцем ранее.

**Инфляция** по состоянию на 10 апреля 2023 года в годовом выражении замедлилась до 3,15% г/г после 11,94 % г/г в декабре 2022 года.

Во **внешнеэкономической деятельности** положительное сальдо баланса товаров и услуг снизилось в феврале до 7,2 млрд долл. США после 8,1 млрд долл. США за январь (по данным платёжного баланса), что ниже уровня 2022 года (23,5 млрд долл. США в месяц в среднем).

### **Основные параметры базового варианта**

*Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году*

В 2023 году **нефтегазовый экспорт** сократится на 6,7% в реальном выражении, **ненефтегазовый экспорт** будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны. **Импорт товаров** в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год).

**Сальдо торгового баланса** снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году. **Курс рубля** на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

**Инфляция** в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года.

В 2023 году ожидается увеличение **номинальных заработных плат** на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%.

Рост **реальных располагаемых доходов населения** оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

До конца текущего года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень **безработицы** составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост **оборота розничной торговли** на 5,3%, **объема платных услуг населению** на 3,5 процента.

Прирост **инвестиций в основной капитал в 2023 году** составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В результате **российская экономика** в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

### Среднесрочный прогноз на 2024–2026 годы

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

**Нефтегазовый экспорт** в 2024–2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом **ненефтегазовый экспорт** будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост **импорта товаров** в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4–2,5% в год в 2025 – 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

**Сальдо торгового баланса** в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП. **Среднегодовой курс рубля** в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

**Инфляция** в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025–2026 годах.

Восстановительный рост **ВВП** в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

**Таблица 8-1 Исходные условия для формирования вариантов развития экономики**

	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
<b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>						
Цена на нефть марки Brent, долл. США / барр.	Базовый	98,7	80,7	75,7	71,9	70,6
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,05	1,09	1,09	1,10	1,11
<b>2. Внутренние условия</b>						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	11,9	5,3	4,0	4,0	4,0
в среднем за год, %	Базовый	13,8	5,2	4,9	4,0	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	67,5	76,5	76,8	77,6	78,8

**Таблица 8-2 Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года (Базовый вариант)**

	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель		98,7	80,7	75,7	71,9	70,6
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	111,9	105,3	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,2	104,9	104,0	104,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Темп роста	% г/г	97,9	101,2	102,0	102,6	102,8
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	101,7	104,3	103,6	103,7
<b>Объем отгруженной продукции (работ, услуг)</b>						
Индекс промышленного производства	% г/г	99,4	100,2	102,5	102,9	103,0
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	108,1	98,2	104,7	103,8	103,7
<b>Производство сельского хозяйства</b>						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,1	101,9	102,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	101,4	104,6	104,2	104,1
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Темп роста	% г/г	104,6	100,5	103,2	103,7	104,5
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	105,8	105,3	104,8	104,6
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Темп роста	% г/г	93,3	105,3	103,5	103,5	103,6
Индекс-дефлятор к ВВП	%	27,7	29,5	30,4	30,8	31,2
<b>Объем платных услуг населению</b>						
Темп роста	% г/г	103,6	103,5	102,5	102,5	102,6
Индекс-дефлятор к ВВП	%	8,3	9,2	9,3	9,3	9,4
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Темп роста	% г/г	91,5	100,8	105,8	106,0	106,0

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области**

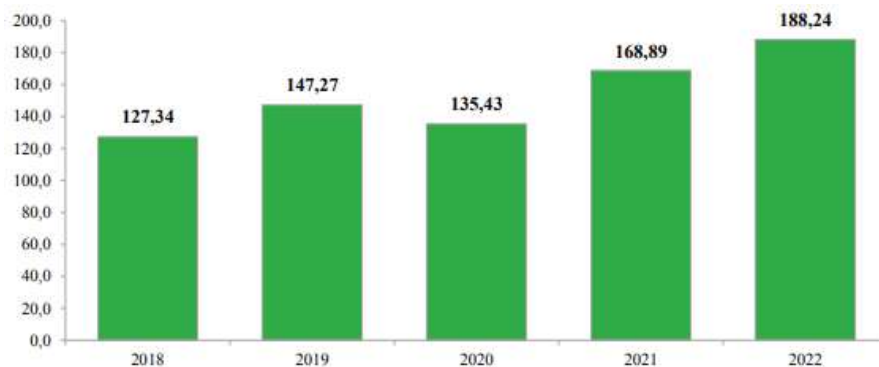
	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
к ВВП	%	25,3	24,8	24,7	24,6	24,5
<b>Амортизация</b>						
Темп роста	% г/г	113,1	109,8	109,8	109,8	109,7
к ВВП	%	6,4	6,8	7,0	7,3	7,5
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Темп роста	% г/г	111,1	109,8	109,8	109,8	109,7
к ВВП	%	110,9	118,4	122,3	126,3	129,9
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Темп роста	% г/г	112,1	111,6	108,4	107,5	107,5
к ВВП	%	21,5	23,4	23,8	24,1	24,3
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>						
	% г/г	112,6	110,9	107,9	107,0	106,6
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>						
	% г/г	99,0	105,4	102,8	102,8	102,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>						
	% г/г	99,0	103,4	102,6	102,6	102,7
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>						
	руб./мес.	13919	14375	14954	16143	17503
	% г/г	119,4	103,3	104,0	108,0	108,4
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16300	17596	19078
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	12860	13883	15053
детей	руб./мес.	13501	13944	14505	15659	16978
<b>Производительность труда</b>						
	%	97,6	100,4	101,6	102,1	102,1
<b>Курс доллара США</b>						
	рублей за доллар	67,5	76,5	76,8	77,6	78,8

### Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок объекта оценки

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

### Социально-экономическое развитие Раменского городского округа в 2022 году<sup>6</sup>

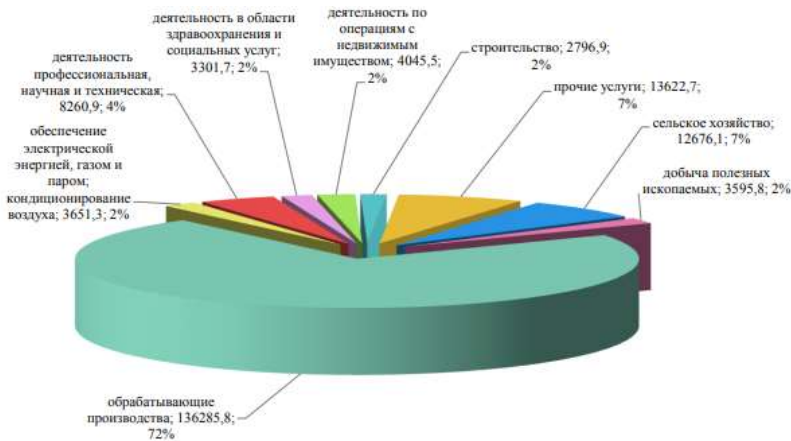
Отгружено товаров собственного производства крупными и средними предприятиями по ОКВЭД, за январь-декабрь, (млрд. руб.)



Объем отгруженной продукции по всем видам экономической деятельности составил 188,2 млрд. рублей (111,5 % к уровню 2021 года).

Структура объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями по ОКВЭД, за январь – декабрь, (млн. руб.,%)

<sup>6</sup> <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/13427.pdf>



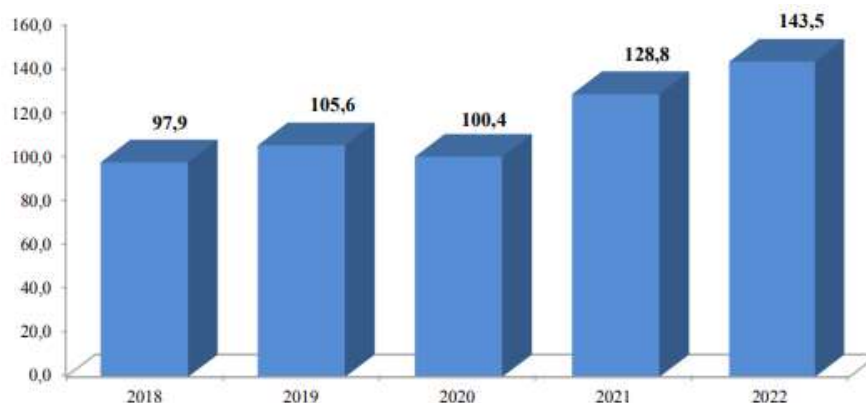
Основной объём в структуре отгруженной продукции занимают обрабатывающие производства. Доля обрабатывающих производств в объёме отгруженной продукции составила 72% или 136285,8 млн. руб. (112,3% к уровню 2021 года).

**Структура объёма отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями по ОКВЭД (раздел С) «Обрабатывающие производства», за январь – декабрь, (млн. руб., %)**



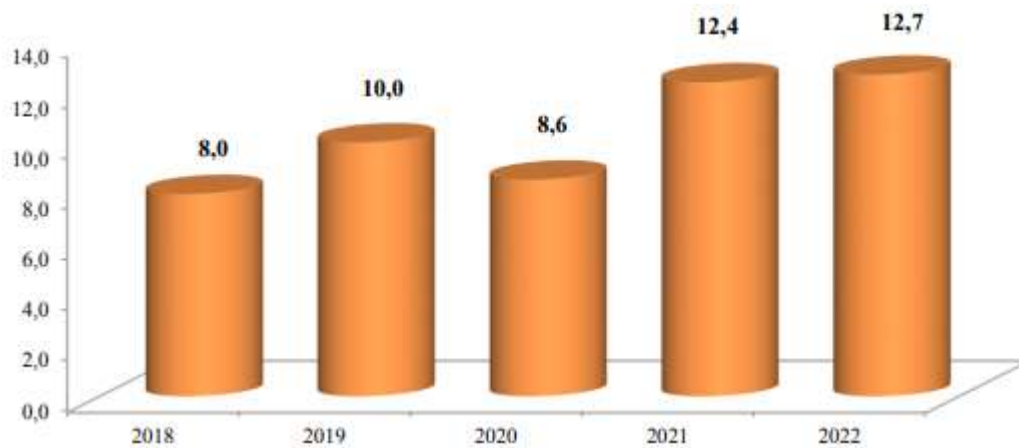
В структуре отгруженной продукции собственного производства выполненных работ и услуг собственными силами по отдельным видам обрабатывающих производств основную долю занимает производство и переработка пищевых продуктов – 47% или 64471,0 млн. руб. (117,7% к уровню 2021 года).

**Отгружено товаров по промышленным видам деятельности, за январь-декабрь, (млрд.руб.)**



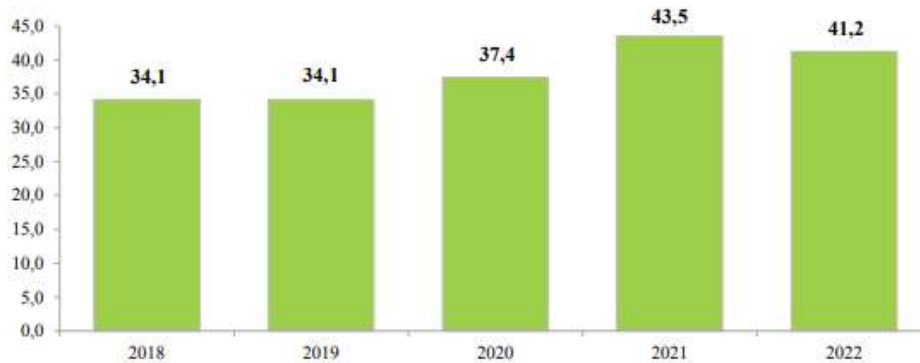
Объём отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 143,5 млрд. рублей (111,4% к уровню 2021 года).

**Отгружено товаров собственного производства по сельскохозяйственным видам деятельности, за январь-декабрь, (млрд.руб.)**



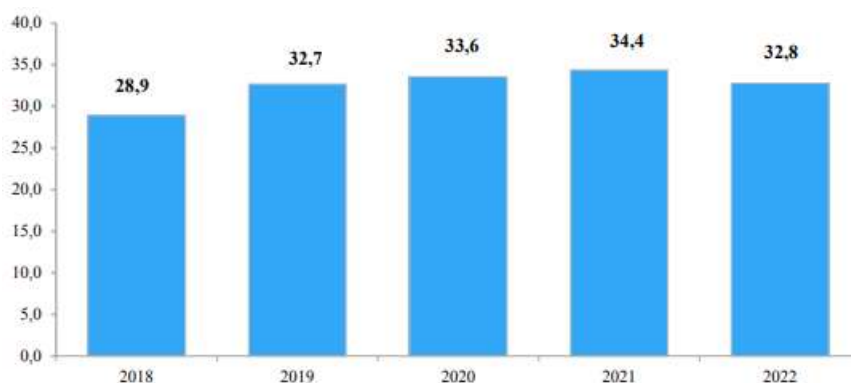
Объем произведённой сельскохозяйственной продукции составил 12,7 млрд. рублей (102,4% к уровню 2021 года).

#### Производство мяса скота и птицы, за январь – декабрь, (тыс.тонн)



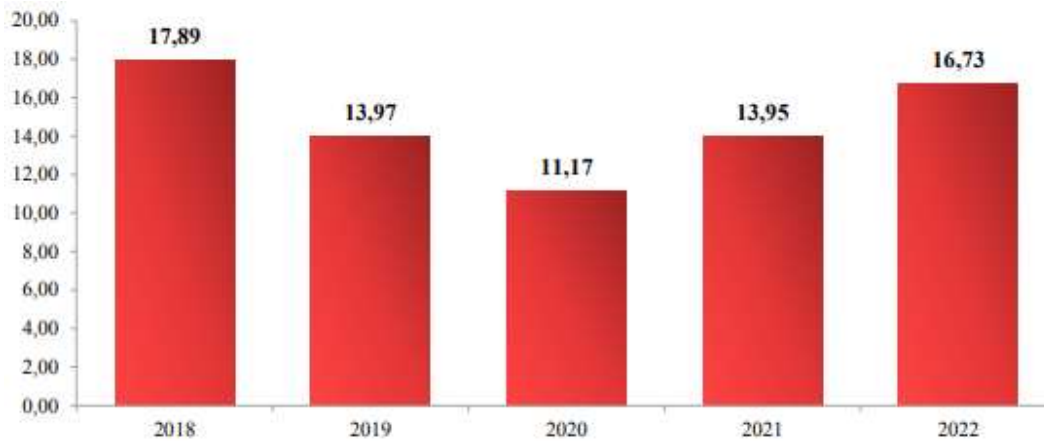
Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 41,2 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 5,2%. Снижение произошло за счёт снижения производства мяса птицы, так как технология выращивания птицы-бройлеров предусматривает цикличное производство – это санитарные перерывы между убоем и посадкой птицы по принципу «пусто-занято».

#### Производство коровьего молока, за январь – декабрь, (тыс.тонн)



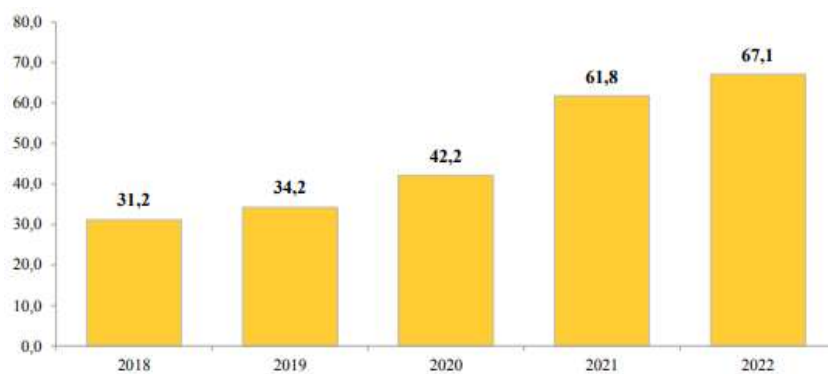
Производство коровьего молока составило 32,8 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 4,6%. Снижение связано с ликвидацией обособленного подразделения ООО «Нока Агро» (отделение «Пламя»).

#### Объем инвестиций в основной капитал, за январь – декабрь, (млрд.руб.)



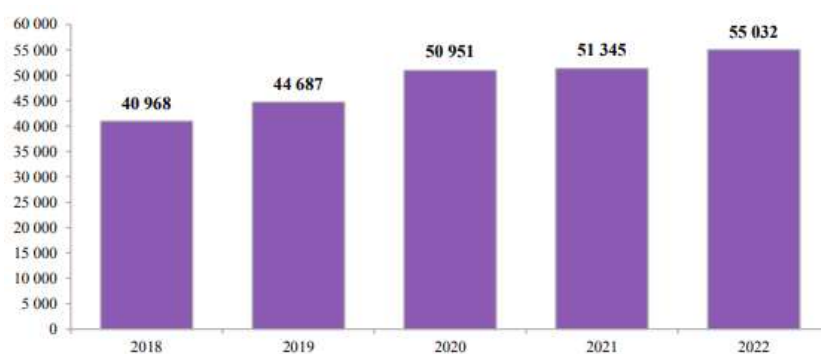
Объем инвестиций в основной капитал за 2022 год составил 16,73 млрд. рублей (120,0 % к уровню 2021 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств – 53% (8,91 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 47% (7,82 млрд. руб.). Рост объема инвестиций связан, прежде всего, с вынужденной адаптацией к новым условиям ведения производственной деятельности (импортозамещение).

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



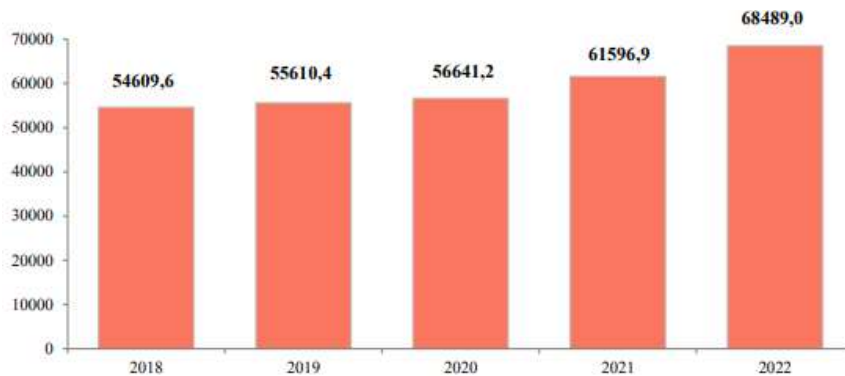
Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 67,1 млрд. рублей (108,6% к уровню 2021 года), с учётом инфляции 93,0%.

#### Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям, за январь – декабрь (чел.)



Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям за 2022 год составила 55032 человека, что выше соответствующего периода прошлого года на 7,2 %. По сравнению с 2021 годом численность безработных граждан, состоящих на учете в службе занятости уменьшилась и составила 623 человека, уровень регистрируемой безработицы (к численности трудоспособного населения) составил 0,36 %.

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



Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года в сравнении с 2021 годом возросла на 11,2 % и составила 68489,0 рублей.

### **Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости**

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

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

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

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

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

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

Земельные участки вне поселений – межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко – культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;

<sup>7</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой 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 к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

**Источник: составлено Оценщиком**

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для дачного строительства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства.

На рынке предложений земельных участков Московской области существует разбивка по основным направлениям (условно):

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



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

Оцениваемые участки расположены в Юго-Восточном направлении (Новорязанское шоссе).

### 8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>8</sup>

Эксперты изучили объявления о продаже загородных домов на Домклик, актуальные на середину марта 2023 года. Для каждого населенного пункта в Подмоскovie они рассчитали медианную стоимость стандартного загородного дома площадью 180 кв. м. Результаты расчетов представлены в виде тепловых карт стоимости.

Отмечается, что учитывались города областного подчинения с административной территорией, города областного подчинения без административной территории, посёлки городского типа областного подчинения с административной территорией и закрытые административно-территориальные образования. Кроме того, учитывалось количество объявлений о продаже по населенному пункту: данные приводятся только в случае достаточного количества предложений — более 10.

Согласно данным аналитиков на середину марта, самая дорогостоящая загородная недвижимость располагается в западном направлении от Москвы. Городами-лидерами являются Одинцово — 41 млн рублей, Красногорск — 36 млн, Истра — 33 млн, Краснознаменск — 21 млн. Это медианная стоимость загородного дома площадью 180 кв. м.



Другим направлением, где также представлено множество предложений о продаже элитной загородной недвижимости, является север Московской области. Наиболее дорогостоящие лоты представлены в Мытищах — 21 млн рублей, Королеве — 20 млн, Долгопрудном — 19 млн и Химках — 18 млн.

Третьим направлением с дорогой загородной недвижимостью является юго-восточная часть Подмоскovie, граничащая с МКАД. Здесь по стоимости в лидерах Люберцы — 20 млн и Котельники — 19 млн.

<sup>8</sup><https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2019/06/13/804123-zemelnie-uchastki-bez-podryada-za-god-podesheveli-na-chetvert>

Наиболее значимые факторы, которые влияют на стоимость объектов:

**Географическое положение.** Большинство из перечисленных населенных пунктов располагаются вплотную к МКАД.

**Развитая транспортная инфраструктура.** К населенным пунктам западного направления (Одинцово, Красногорск, Истра, Краснознаменск) проходят Минское, Волоколамское и Можайское шоссе, Рублевское шоссе и Проспект Маршала Жукова. Последние два считаются одними из наиболее быстрых магистралей (входят в топ-5, данные столичного Дептранса). Те, у кого нет личного транспорта, могут воспользоваться электричками (Киевское направление).

В северной части (Мытищи, Долгопрудный) населенные пункты также отличает относительно высокая транспортная доступность. Например, в Долгопрудный и в Мытищи ведут относительно разгруженное Алтуфьевское шоссе. Ведутся работы по строительству новых дорожных объектов (Мытищинская хорда, расширение Осташковское шоссе, Пироговское шоссе, данные Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области). Кроме того, в Долгопрудном расположено 5 станций МЦД-1 и пригородных поездов Савёловского направления, а через Мытищи проходит Ярославская ветка железной дороги.

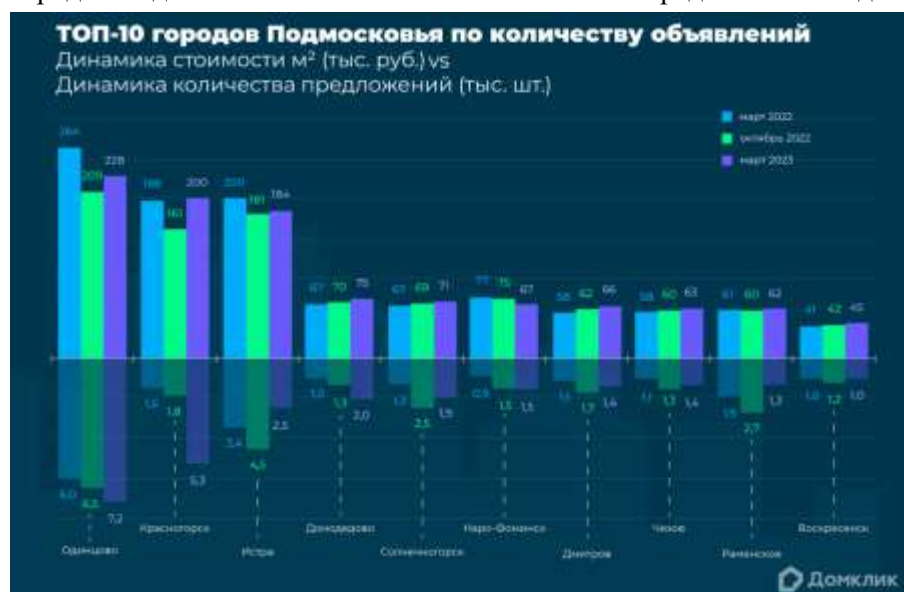
**Экология.** Несмотря на близость к крупным автомагистралям, перечисленные города отличает чистый воздух и благоприятная экологическая обстановка. Например, в населенных пунктах к западу от Москвы, располагаются Дубковский лес, Мещерский парк, два крупных лесопарка (Опалиховский и Изумрудные холмы), а также Губайловский экопарк. Мытищи и Долгопрудный также окружены множеством зеленых зон: национальный парк «Лосиный остров», а также Мытищинский и Пироговский лесопарки.

**Развитая инфраструктура.** Перечисленные города Подмосковья известны развитой социально-образовательной инфраструктурой. В каждом из них большое количество школ (в Одинцово и Красногорске — более 40, в Долгопрудном и Мытищах — более 20), поликлиник. В Долгопрудном и в Одинцово располагаются высшие учебные заведения (в Долгопрудном — МФТИ, в Одинцово — филиал МГИМО).

По аналитическим данным, самые бюджетные предложения по покупке загородных домов расположены в городах Егорьевск, Серебряные пруды и Орехово-Зуево. Стоимость дома составляет около 5-6 млн руб.

Основная причина такого ценового перепада заключается в значительном расстоянии от центра. Так, например, до Егорьевска дорога на автомобиле занимает около 4 часов. Кроме того, класс предлагаемого жилья и инфраструктура уступает домам из ближнего Подмосковья.

На графике представлены данные о медианной стоимости квадратного метра загородного дома для 10 городов Подмосковья с наибольшим количеством предложений по данным за март 2023.



Что говорит динамика стоимости загородной недвижимости:

В населенных пунктах, где преобладают дома премиум-класса (Одинцово, Красногорск), стоимость жилья продолжает колебаться после событий начала 2022 года. Так, в конце прошлого сезона на фоне опасений собственников по поводу отъезда состоятельной части населения снижение составило около

20%. Однако в начале нового весенне-летнего сезона стоимость снова увеличилась. Повышение, в данном случае, вызвано притоком предложения и неготовностью новых продавцов идти на уступки.

В городах, расположенных на более значительном расстоянии от Москвы (Домодедово, Солнечногорск, Дмитров, Чехов, Воскресенск) мы видим плавное увеличение стоимости: за год прирост составляет от 7-14%. Учитывая увеличение предложения по этим городам за год, можем предположить, что за этим стоит уверенность новых продавцов в стабильности спроса.

### **Вывод**

Аналитики отмечают, что несмотря на то, что поведение продавцов по-прежнему сильно зависит от экономических и политических факторов, тем не менее, 2023 год будет активным для рынка загородной недвижимости. Этому, безусловно, будет способствовать большое количество предложений (прирост за год — 30%) от собственников и наличие отложенного спроса. Кроме того, аналитики ожидают роста девелоперской активности и выход новых загородных проектов различной ценовой категории.

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

Исследование публичной информации о ценах сделок недвижимостью 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 стоимости.

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

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Направление	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Заповедный"	59	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	11,98	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	28 000	<a href="https://zvka.ru/catalog/izhs-i-dachi/miheevskaya-dolina-3/">https://zvka.ru/catalog/izhs-i-dachi/miheevskaya-dolina-3/</a>
2	Московская область, Раменский район, д. Першино, ДП "Ольховка"	56	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	16,15	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	35 000	<a href="http://www.svoia-zemlya.ru/catalog/dachi/olkhovka/">http://www.svoia-zemlya.ru/catalog/dachi/olkhovka/</a>
3	Московская область, Раменский район, п. Першино Парк	55	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	9,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	43 000	<a href="https://svoiadacha.ru/pershino-park/">https://svoiadacha.ru/pershino-park/</a>
4	Московская область, Раменский городской округ, дачном посёлке Костинский лес	59	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	20 000	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1244149296">https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1244149296</a>
5	Московская область, Раменский район, д. д. Владимировка, ДП "Владимирские усадьбы"	55	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	13,93	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	35 000	<a href="https://svoiadacha.ru/vladimirskie-usadbi/">https://svoiadacha.ru/vladimirskie-usadbi/</a>
6	Московская область, Раменский район, д. Мещеры, ДП "Шевлягино"	56	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	10,02	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	29 000	<a href="https://svoiadacha.ru/shevlyagino/">https://svoiadacha.ru/shevlyagino/</a>
7	Московская область, г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Михеевская долина-3	60	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	11,90	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	22 148	<a href="https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_119sot._snt_dnp_2403987701">https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_119sot._snt_dnp_2403987701</a>
8	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	65	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	8,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	29 000	<a href="https://svoiadacha.ru/argunovo/">https://svoiadacha.ru/argunovo/</a>
9	Московская область, Раменский г.о., д. Аргуново	66	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	22 000	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2026076730">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2026076730</a>
10	Московская область, Раменский г.о., с. Никитское, 546	63	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	6,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	25 000	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_984944247">https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_984944247</a>

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	43 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	28 815

Источник: расчет Оценщика

Так же Оценщик провел анализ по продаже земель под зоны общего пользования в Московской области. Было выявлено предложение по продаже участка под зоны общего пользования в Раменском районе Московской области. Данное количество предложений не позволяет его полноценно использовать в определении стоимости оцениваемых объектов. В связи с этим они будут приведены в анализе в качестве дополнительной ценовой информации.

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/281043415/>

**Участок, 477,2 сот.**  
 Московская область, Раменский городской округ, София ДНТ, ул. Стрелецкая, На кадастр  
 Новорязанские шоссе, 15 км от МКАД | Рязанские шоссе, 38 км от МКАД

**500 000 Р**  
 1 040 ₽/сот.

**+7 965 166-30-32**

СНПС и зонирование в муниципальный доступный на кадастр. Зонирование в государственном кадастре недвижимости.

Помогите сделать что-нибудь отличное от других. Оставьте свое мнение.

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
 Один запрос в РФ Банку  
 30 минут на подтверждение решения по ипотеке  
 Ставки от 5,5%

Собственник  
 ID 42775014

**477,2 сот.** Дачное некоммерческое партнерство  
 Платида. Статус земли

Предметом участка (раздел) «Ю» «Водный» в Раменском районе. Участок находится за периметром поселка и представляет собой поле и дороги коттеджного поселка «Водный». Поселок расположен на берегу реки Москва, по части участка проходит инфраструктура. Получены ГПЗУ. Быстрый выезд на дорогу. Подробности по телефону.  
 Кадастровый номер участка 50:23:0000000:158104

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л.А.

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 специфических 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.

Возможные значения корректировок на торг для земельных участков приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2022 г., под ред. Лейфер Л.А. Согласно данным справочника корректировки на торг имеют следующие значения:

## Корректировка на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную 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 (ИЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	6,8%	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)

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки», Нижний Новгород, 2022 год, корректировка на назначение земельного участка имеет следующие значения:

### Корректировка на назначение

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

### Удаленность от МКАД

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

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле. Корректировки по данному фактору описаны в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год, корректировка на удаление от МКАД имеет следующие значения:

### Корректировки на удаление от МКАД

Данные для корректировки цен земельных участков под жилую застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД										
Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100
объект оценки	<10	1,00	2,46	3,74						
	10-20	0,41	1,00	1,52	2,00	2,46	2,90	3,33	3,74	
	20 - 30	0,27	0,66	1,00	1,32	1,62	1,91	2,19	2,46	2,73
	30 - 40		0,50	0,76	1,00	1,23	1,45	1,66	1,87	2,07
	40 - 50		0,41	0,62	0,81	1,00	1,18	1,35	1,52	1,68
	50 - 60		0,34	0,52	0,69	0,85	1,00	1,15	1,29	1,43
	60 - 70		0,30	0,46	0,60	0,74	0,87	1,00	1,12	1,25
	70 - 80		0,27	0,41	0,54	0,66	0,78	0,89	1,00	1,11
	80 - 90			0,37	0,48	0,59	0,70	0,80	0,90	1,00
	90 - 100			0,33	0,44	0,54	0,64	0,73	0,82	0,91

### Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год, корректировки площадь имеют следующие значения:

### Диапазон корректировок на площадь

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области <sup>4</sup>												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

## 8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Самая дорогостоящая загородная недвижимость располагается в западном направлении от Москвы. Городами-лидерами являются Одинцово — 41 млн рублей, Красногорск — 36 млн, Истра — 33 млн, Краснознаменск — 21 млн.

Самые бюджетные предложения по покупке загородных домов расположены в городах Егорьевск, Серебряные пруды и Орехово-Зуево. Стоимость дома составляет около 5-6 млн руб.

Аналитики отмечают, что несмотря на то, что поведение продавцов по-прежнему сильно зависит от экономических и политических факторов, тем не менее, 2023 год будет активным для рынка загородной недвижимости. Этому, безусловно, будет способствовать большое количество предложений (прирост за год — 30%) от собственников и наличие отложенного спроса. Кроме того, аналитики ожидают роста девелоперской активности и выход новых загородных проектов различной ценовой категории.

Оцениваемые земельные участки по документам относятся к землям сельскохозяйственного назначения для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

По факту участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтной линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

Участки расположены по Новорязонскому шоссе на удалении 56 км от МКАД.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под дачное строительство в Раменском районе. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

**Таблица 8.6-1 Диапазон стоимости земельных участков для дачного строительства**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	43 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	28 815

Источник: составлено Оценщиком

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

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



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

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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 используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

### **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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

#### Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, ОРМ) — 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 рынком<sup>9</sup>.

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

- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>10</sup>.

#### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

В соответствии с п. 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);

<sup>9</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

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

- 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).

### Затратный подход

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

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

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

В соответствии с п. 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 без подряда 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, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.*

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

рынке земельных участков.

## Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные интернет-ресурсов по продаже земельных участков. Было выявлено достаточное количество предложений<sup>11</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для дачного строительства» в Раменском районе Московской области. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов.

## Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Юго-Восточное направление;
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства
- ✓ Разрешенное использование: Удаление от МКАД: в диапазоне от 50 до 70 км. от МКАД.

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

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

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки в количестве 8 ед. предназначенные под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчета:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки коммерческого земельного участка, предназначенного под продажу. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- Площадь 10 соток, как наиболее типичного для данного сегмента.
- Удаление от МКАД 56 км.
- Подъездные пути: грунтовая дорога
- Коммуникации: Есть возможность подключения.
- Расположение участка: центр дачного поселка.

2 этап: Определение итоговой стоимости земельных участков предназначенные под зоны общего пользования

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

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/vo-skresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1244149296">https://www.avito.ru/vo-skresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1244149296</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/scherino/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2026076730">https://www.avito.ru/moskva/scherino/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2026076730</a>	<a href="https://www.avito.ru/vo-skresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_984944247">https://www.avito.ru/vo-skresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_984944247</a>
Место нахождения	Московская обл., Раменский район, вблизи д. Татаринцево	Московская область, Раменский городской округ, дачном посёлке Костинский лес	Московская область, Раменский г.о., д. Аргуново	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Костин лес
Удаленность от МКАД, км	56	67	67	67
Направление	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	10	10	10	6
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Подъездные пути	имеются	имеются	имеются	имеются

<sup>11</sup> см. 3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения за участок, руб.		200 000	220 000	150 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		20 000	22 000	25 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Расчет стоимости за 1 сотку условного коммерческого участка**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		20 000	22 000	25 000
Общая площадь	сот.	10,00	10,00	10,00	6,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	22 000	25 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	22 000	25 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	22 000	25 000
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	22 000	25 000
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	22 000	25 000
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	22 000	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,9%	-12,9%	-12,9%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 420	19 162	21 775
<b>Местоположение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, вблизи д. Татаринцево,	Московская область, Раменский городской округ, дачном посёлке Костинский лес	Московская область, Раменский г.о., д. Аргуново	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Костин лес
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 420	19 162	21 775
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 420	19 162	21 775
Удаленность от МКАД	км	56	67	67	67
Корректировка	%		15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 033	22 036	25 041
<b>Использование или зонирование</b>					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 033	22 036	25 041
Вид разрешенного использования		Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 033	22 036	25 041
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	10,00	10,00	10,00	6,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 033	22 036	25 041
Доступные инженерные коммуникации		Отсутствуют	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 033	22 036	25 041
<b>Экономические характеристики</b>					
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 033	22 036	25 041
<b>Процедура согласования</b>					
<b>Общая валовая коррекция</b>			15%	15%	15%
$1/(Sn+1)$			0,87	0,87	0,87
<b>Весовой коэффициент</b>			0,333	0,333	0,333
<b>Вклад аналога</b>			6 671	7 338	8 339
<b>Стоимость за 1 сотку</b>	руб./сот.	<b>22 348</b>			

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к Таблице:

#### Уторгование

Корректировка на торг для земельных участков приняты согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2022 г., под ред. Лейфер Л.А. Согласно данным справочника корректировки на торг имеют следующие значения:

#### Корректировка на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную 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 (ИЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	6,8%	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 максимального значения диапазона, т.к. участки не предназначены для использования по назначению и используются под зоны общего пользования, соответственно имеют меньшую коммерческую привлекательность.

### Место нахождения

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и их удаленность от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Объекты оценки и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

### Удаленность от МКАД

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 корректировки на удаление от МКАД имеют следующие значения:

Расстояние до МКАД, км	аналог										
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	
объект оценки	<10	1,00	2,54	3,93							
	10-20	0,39	1,00	1,54	2,05	2,54	3,02	3,48	3,93		
	20 - 30	0,25	0,65	1,00	1,33	1,65	1,95	2,25	2,54	2,83	3,11
	30 - 40		0,49	0,75	1,00	1,24	1,47	1,69	1,91	2,13	2,34
	40 - 50		0,39	0,61	0,81	1,00	1,19	1,37	1,54	1,72	1,89
	50 - 60		0,33	0,51	0,68	0,84	1,00	1,15	1,30	1,45	1,59
	60 - 70		0,29	0,44	0,59	0,73	0,87	1,00	1,13	1,26	1,38
	70 - 80		0,25	0,39	0,52	0,65	0,77	0,89	1,00	1,11	1,22
	80 - 90			0,35	0,47	0,58	0,69	0,80	0,90	1,00	1,10
	90 - 100			0,32	0,43	0,53	0,63	0,72	0,82	0,91	1,00

**Таблица 9.2-3** Корректировка на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаление от МКАД, сот.	56	67	67	67
Диапазон удаления	50-60	60-70	60-70	60-70
Величина корректировки		15,00%	15,00%	15,00%

### Площадь

Исследование на тему корректировок на различие в площади для земельных участков приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2022 г., под ред. Лейфер Л.А. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующее значение:

**Таблица 9.2-4** Диапазон корректировок на площадь

Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

Корректировка на площадь не применялась, в связи с тем, что участки используются под зоны общего пользования, не предназначены для целевого использования, соответственно находятся в равных условиях и различие в площади не является ценообразующим параметром.

### Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  – сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок  $n$ -го аналога.

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

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

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

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

**Таблица 9.2-5 Итоговый расчет стоимости земельных участков**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Индивидуальные особенности участка	Корректировка на индивидуальные особенности участка, %, руб.	Удельная стоимость за сотку после внесения корректировок, руб.	Стоимость земельного участка (округленно), руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	22 348	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 397	577 700
2	50:23:0050384:1120	4 600	22 348	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 397	64 300
3	50:23:0050384:1121	27 386	22 348	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	-93,75%	1 397	382 600
4	50:23:0000000:1245	22 729	22 348	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 397	317 500
5	50:23:0000000:1246	21 632	22 348	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 397	302 200
6	50:23:0000000:1247	67 493	22 348	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 397	942 900
7	50:23:0000000:1248	5 631	22 348	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 397	78 700
8	50:23:0050384:733	16 835	22 348	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 397	235 200
<b>ИТОГО</b>							<b>2 901 100</b>

**Комментарии к расчетной таблице:**

*Корректировка на участки под зоны общего пользования*

Концепция строительства дачных поселков предусматривает наличие инфраструктуры, расположенной на территории всего дачного поселка. Как правило, потенциальный покупатель, оплачивая свой земельный участок в дачном поселке, автоматически платит за землю под инфраструктурными объектами (так называемые участки зон общего пользования).

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:<sup>12</sup>

Площадь общественной зоны во многом определяется статусом поселка – чем она больше, тем выше статус. Как отмечает Владимир Яхонтов, Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», экономия, застройщики иногда сокращают общественные площади до 15% от общей площади участка, но это неправильно – ведь помимо собственных земельных участков и дорог в поселке обязательно должно быть хотя бы место для прогулок. В статусных и дорогих поселках на общественных территориях находятся даже парки с фонтанами, озерами, не говоря уже о фитнес-центрах и салонах красоты. А в поселках таунхаусов общественные территории могут достигать до 50% от общей площади поселка – за счет того, что собственные участки земли маленькие.

По оценке Александра Дубовенко, директора по развитию компании ГУД ВУД, в поселках эконом-класса «общественные зоны, включая дороги», занимают 15-20%, в бизнес-классе - 25-30%, а в элитном – уже не ограничено и может достигать до 50-60%.

**Таблица 9.2-6 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья**

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Частные территории, % от общей площади поселка (га)	70-95 % (среднее 85%)	60-90 (среднее 70%)	30-70% (среднее 65%)
Общественные территории, % от общей площади поселка (га)	5-30% (среднее 15%)	10-50% (среднее 25%)	15-70% (среднее 30%)
Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м	50-1 800 (среднее 1 100)	200-15 000 (среднее 3 200)	250-27 000 (среднее 4 800)
Пример	<i>«Чеховские дачи»</i>	<i>«Русская деревня»</i>	<i>«Millennium Park»</i>
	Симферопольское шоссе, 45 км	Новорижское шоссе, 22 км	Новорижскому шоссе, 19 км
	Общая площадь 17 га	Общая площадь 55 га	Общая площадь 285 га
	Количество домовладения 143	Количество домовладения 236	
	Площадь участков от 8 до 12 сот.	Площадь участков от 15 до 25 сот.	Площадь участков от 19 до 200 сот
	Площадь част. землевладений 14 га (80%)	Площадь част. землевладений 40 га (73%)	Площадь част. землевладений 190 га (67%)
Площадь общ. территорий – 3 га (20%)	Площадь общ. территорий – 15 га (27%)	Площадь общ. территорий – 95 га (33%)	
Типичная инфраструктура	КПП, административное здание и магазин, детская и спортивная площадка.	КПП, административное здание и супермаркет, детская и спортивная площадка, коммунальные сервисы - прачечную, химчистку, службу эксплуатации. Рекреационные и прогулочные зоны.	КПП, административное здание и торговый комплекс с банкоматом и аптечным пунктом, детские площадки и комната ребенка, спортивный комплекс и площадки, кафе и ресторан. Многочисленные рекреационные и прогулочные зоны. Точки притяжения – гольф- или яхт-клуб, конный центр, озеро на территории и т.д.

Источник: <http://kottteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования и под участки расположенные под линией электропередач в дачном поселке (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)<sup>13</sup>, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка

<sup>12</sup> по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting  
<http://kottteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>  
<sup>13</sup><http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений, указанных ниже факторов для оцениваемого земельного участка. Данные приведены в таблице:

**Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на зоны общего пользования**

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	<b>Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества</b>
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	<b>Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества</b>
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	<b>Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно</b>
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	<b>Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок</b>	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	75,00%	300,00%
Итого	375,00%				
Количество факторов	4				



Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	93,75%				

**Источник: рассчитано Оценщиком**

Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом: Вся площадь земельных участков занята ограничениями и не предназначена для использования под дачное строительство.

Степень ограничения пользования: Данные участки не коммерческие. Их не предоставляется возможным использовать по их прямому назначению.

Интенсивность использования ограничений: Данные ограничения в использовании используются постоянно.

Степень влияния на распоряжение земельным участком: Наличие указанных ограничений воспринимается участниками рынка как значительное, в связи с тем, что земельные участки не предоставляется использовать по их прямому назначению.

Таким образом, корректировка на назначение участка была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута (-93,75%) от стоимости полезных участков под дачное строительство.

## 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 (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся, отказ обоснован	2 901 100	Не применялся, отказ обоснован

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

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

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

ограничениями составляет:

**2 901 100 (Два миллиона девятьсот одна тысяча сто) рублей**

**В том числе**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка (округленно), руб
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	577 700
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	64 300
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	382 600
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	317 500
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	302 200
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	942 900
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	78 700
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	235 200
	<b>ИТОГО</b>				<b>2 901 100</b>

Оценщик



А.И. Делов

## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>14</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

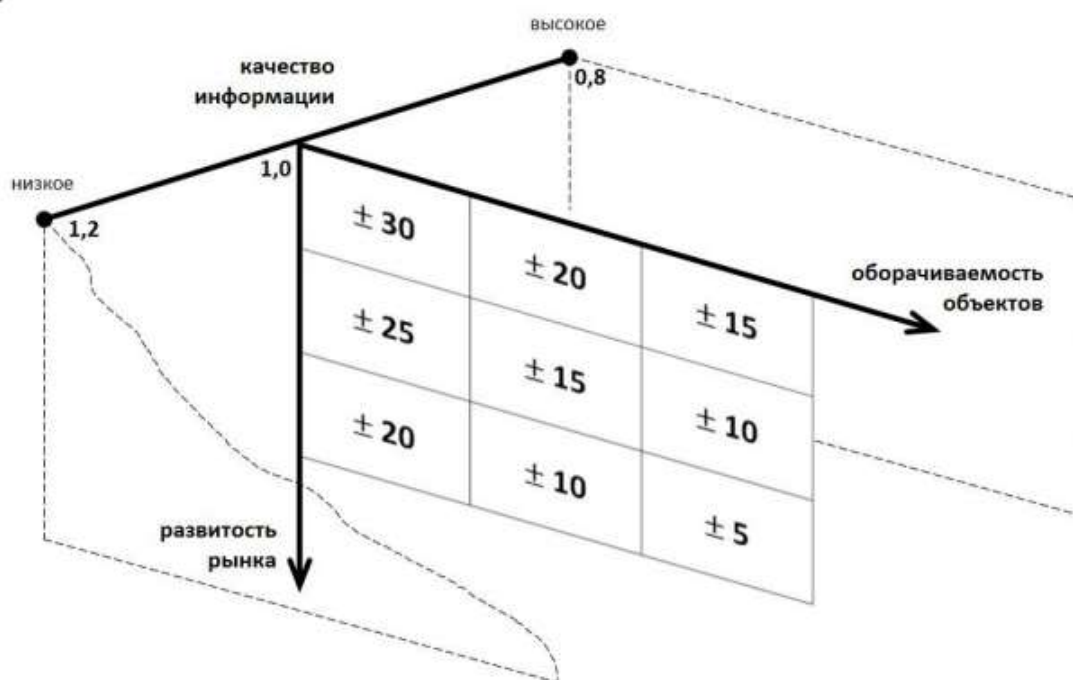
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

$k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

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



<sup>14</sup> [https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnyye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnyye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf)

Учитывая месторасположение, вид площадь и индивидуальные характеристики оцениваемой недвижимости, оборачиваемость принимается на среднем уровне, развитость рынка – высокая. 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, составляют 18%.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Нижняя граница интервала стоимости, руб.	Определенная стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	473 714	577 700	681 686
2	50:23:0050384:1120	4 600	52 726	64 300	75 874
3	50:23:0050384:1121	27 386	313 732	382 600	451 468
4	50:23:0000000:1245	22 729	260 350	317 500	374 650
5	50:23:0000000:1246	21 632	247 804	302 200	356 596
6	50:23:0000000:1247	67 493	773 178	942 900	1 112 622
7	50:23:0000000:1248	5 631	64 534	78 700	92 866
8	50:23:0050384:733	16 835	192 864	235 200	277 536
	<b>Итого</b>		<b>2 378 902</b>	<b>2 901 100</b>	<b>3 423 298</b>

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

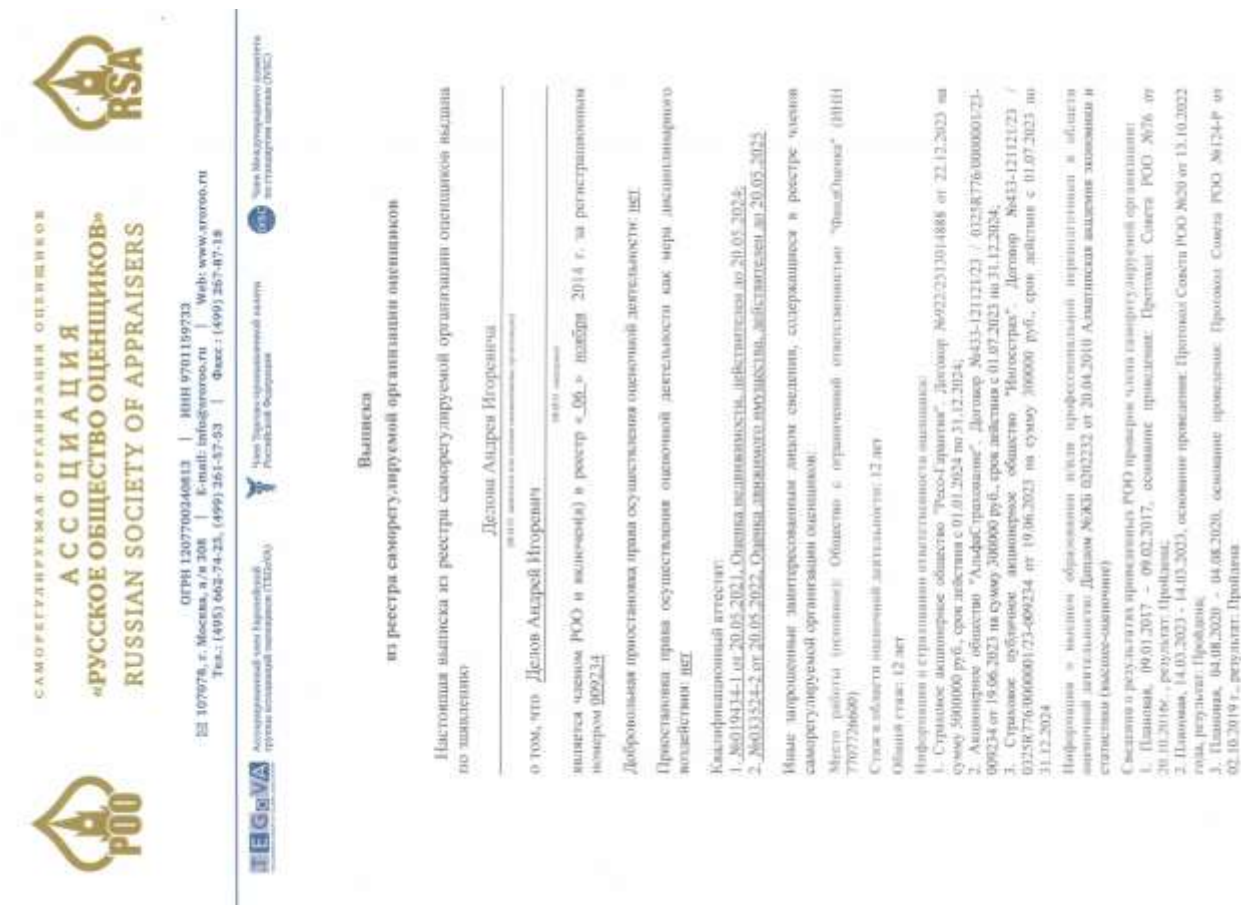
## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
12. 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. Часть 1» Нижний Новгород, 2022 г., под ред. Лейфер Л.А.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2022 г., под ред. Лейфер Л.А.
5. «Сборнике рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2022
6. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области



Информация и копии выданы в соответствии с требованиями: По состоянию на 05.03.2024 года информация о деятельности по запросу на основании данных РОО и данных о нарушении информации о деятельности об оценочной деятельности в РФ и внутренних документах РОО в соответствии с требованиями. В РОО отсутствуют сведения о фактах взыскания средств из кооперативного фонда, а также причинения ущерба деятельности (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных стандартами оценочной деятельности.

Данные сведения предоставляются по состоянию на 05 марта 2024 г.  
Дата составления выписки 05 марта 2024 г.



Руководитель Отдела ведения реестра  
М.П. В.В. Зюрик





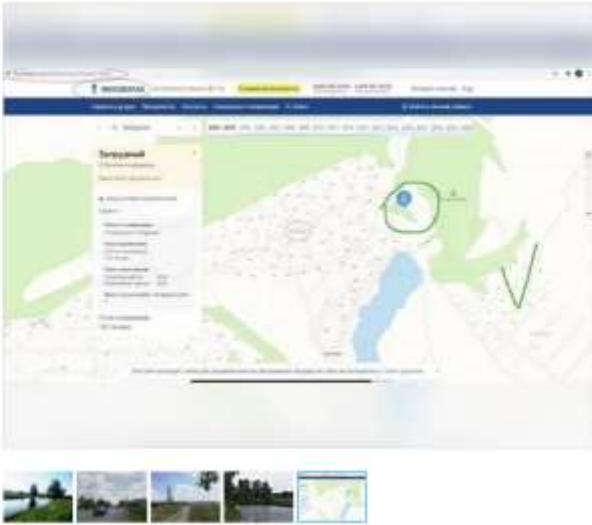
Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ЖБ № 0202232	
Осы диплом берілді,	<u>Делов</u>	Настоящий диплом выдан	<u>Делову</u>
<u>Андрей Игоревичке</u>	<small>(Фамилия, имя, отчество)</small>	<u>Андрей Игоревичу</u>	<small>(Фамилия, имя, отчество)</small>
от <u>2008</u> жылы	<u>Алматы экономика және</u>	в <u>2008</u> году поступил	в <u>Алматынскую</u>
	<u>статистика академиясына</u>		<u>академию экономики и статистики</u>
түсіп,	<u>2010</u> жылы		<u>050908 "Бағалау"</u>
	<u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u>		<u>және статистика академиясының</u>
	<u>жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық</u>		<u>и в 2010</u> году полностью освоил
	<u>менгеріп шықты.</u>		<u>профессиональную</u>
			<u>учебную программу высшего образования</u>
			<u>по специальности 050908 "Оценка"</u>
			<u>Алматынскую академию</u>
			<u>экономики и статистики</u>
Мемлекеттік аттестітау комиссиясының	<u>2010</u> жылы	Решением Государственной аттестационной комиссии от	
<u>"20" сәуірдегі</u>	<u>бағалау</u>	<u>"20" апрели 2010</u> года ему (ей) присвоена	
	<small>(оценочный балл)</small>	квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР	
білісінгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі		<u>оценки</u>	
берілді.		<small>(оценка)</small>	
Мемлекеттік аттестітау комиссиясының		Государственной аттестационной комиссии	
Ректоры		Секретарь	
Қағазы		М.О.	
М.О.		Город	
<u>Алматы</u> қаласы		<u>Алматы</u>	
<u>2010</u> жылы <u>"07"</u> маусым		<u>"07" июня 2010</u> года	
Тіркеу нөмірі <u>2579</u>		Регистрационный номер <u>2479</u>	



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

### Объект-аналог №1

avito.ru/voskresensk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_1244149296



**200 000 ₽**  
20 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 958 615-03-07

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Андрей  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2016  
Документы проверены  
Доход: ~8,61 млн руб

24 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**

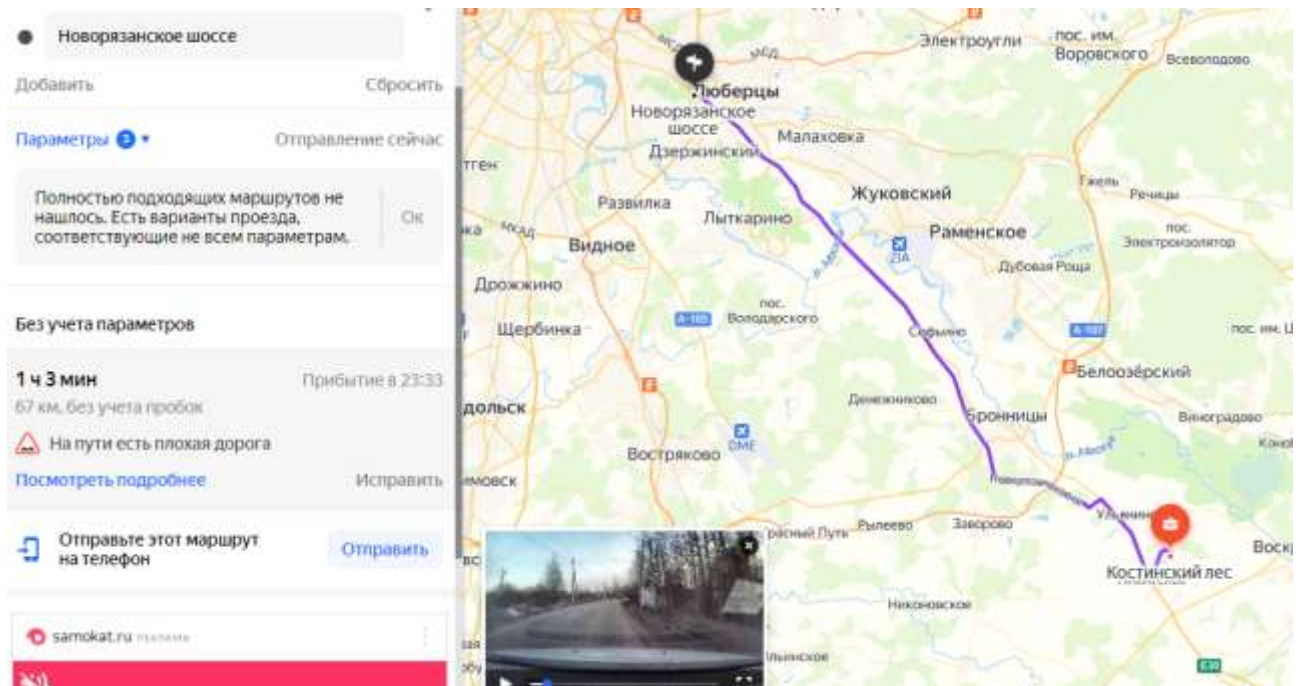
Площадь: 10 сот.      Расстояние от МКАД: 55 км

**Расположение**

Московская обл., 46Н-09284  
Новорязанское шоссе, 55 км      [Показать карту](#)

**Описание**

Участок 10 соток в дачном посёлке Костинский лес  
Земля с правом возведения жилого дома и регистрацией в нём  
До Москвы 55 км, до Бронниц 15 км.  
Посёлок активно застраивается, некоторые собственники живут постоянно, вокруг лес, река, пруды, магазин и тд, зимой чистят дороги.  
+60000р отдельно оплачивается дороги в посёлке и оформление.  
**УЧАСТКИ БЕЗ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ СБОРОВ**  
планируется газификация в 2025 года см. фото и сайт Мособлгаз  
Рассрочка на 10 месяцев при взносе 50%, оформление в собственность сразу.

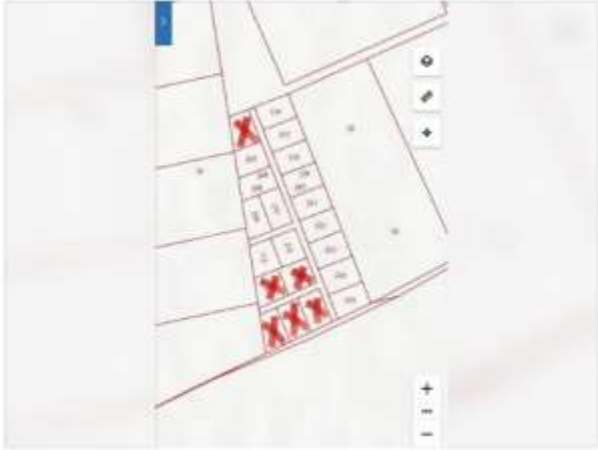


## Объект-аналог №2

avito.ru/mescherino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10sot\_snt\_dnp\_2026076730

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку

**220 000 ₽**  
22 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену



**8 985 499-97-36**

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! →

Есть продавец?   Торгуем?   Когда можно посмотреть?

**Валерия Мартынова**  
Частное лицо  
На Авито с марта 2017  
Эквивалент: 4,8 тонн CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**

Площадь: 10 сот.      Расстояние от МКАД: 54 км

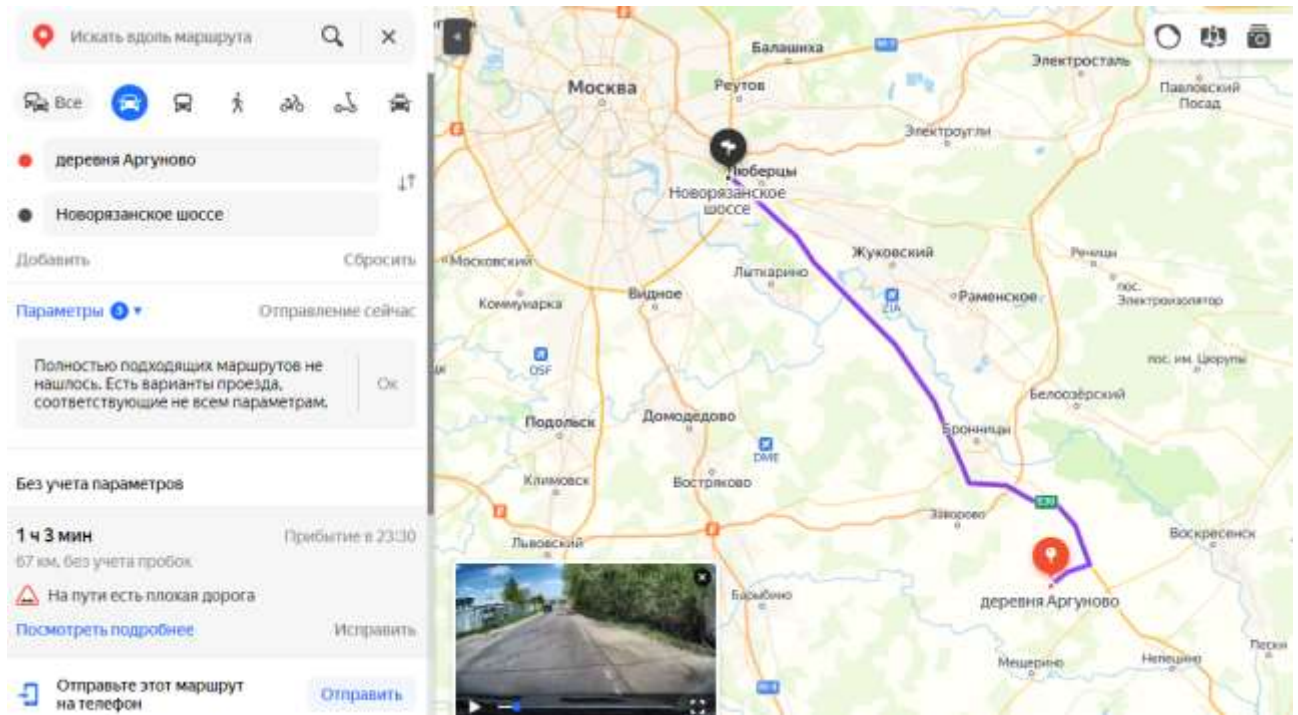
**Расположение**

Московская обл. [Раменский г.о., д. Аргуново](#)  
Новорязанское шоссе, 54 км      [Показать карту](#)

**Описание**

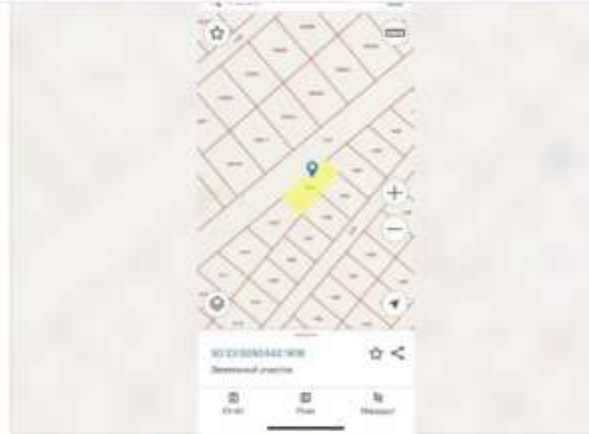
Продажа земли 📌

Продаётся 20 участков +ПМЖ/после регистрации строения/по 10 соток каждый по Новорязанскому направлению. Разрешенное использование для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. В 40 км от метро Котельники. В 9 км от ЦКАД. Соседи есть. Участки правильной квадратной формы с круглогодичным доступом. В 900 метрах находится озеро. В 600 метрах находится родник. Инфраструктура сельского поселения полностью развита: есть школа, больница, почтовое отделение, магазины, строительные магазины, стадион, ведётся подключение газа. Документы готовы к сделке. Собственник.



## Объект-аналог №3

avito.ru/voskresensk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10sot\_snt\_dnp\_984944247

**150 000 Р**25 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 958 615-03-07

Написать сообщение

Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с февраля 2016

Документы проверены

Эквивалент - В.А.1 тран СОИ

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 6 сот.

Расстояние от МКАД: 55 км

**Расположение**Московская обл., Раменский г.д., коттеджный пос. Костин лес  
Новорязанское шоссе, 55 км[Показать карту](#)**Описание**

Участок 6 соток в данном посёлке Костин лес

Земля с правом возведения жилого дома и регистрации в нем

До Москвы 55 км, до Бронниц 15 км.

Посёлок активно застраивается, некоторые собственники живут постоянно, вокруг лес, река, пруды, магазин и тд, зимой чистят дороги.

+60000р отдельно оплачивается дороги в посёлке и оформление

Кадастровый номер 50:25:0050442:1600

УЧАСТКИ БЕЗ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ СБОРОВ

планируется газификация в 2025 года см. фото и сайт Мособлгаз

Рассрочка на 10 месяцев при взносе 50% оформление в собственность сразу.

## ● Новорязанское шоссе

Добавить

Сбросить

Параметры

Отправление сейчас

Полностью подходящих маршрутов не нашлось. Есть варианты проезда, соответствующие не всем параметрам.

ОК

Без учета параметров

1 ч 3 мин

Прибытие в 23:33

67 км, без учета пробок

⚠ На пути есть плохая дорога

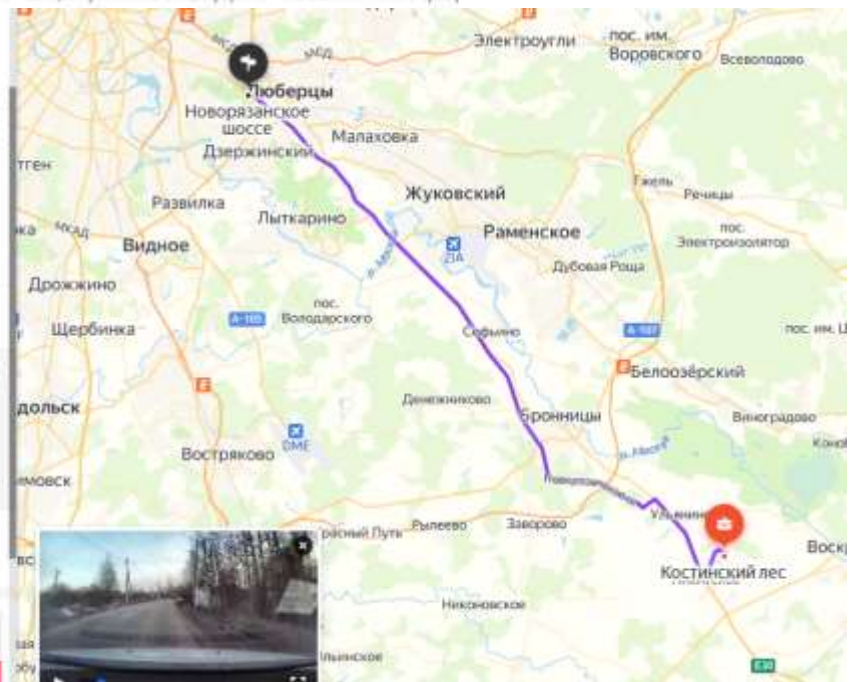
[Посмотреть подробнее](#)

Исправить

📄 Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

samokat.ru



**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области**

# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЮК С НИМ

Дата: 13.02.2016. № 50/023/001/2016-420

На основании запроса от 11.02.2016 г., полученного на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекты недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0050384:1049
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	41 356 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных пав - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Полнословный-ТристанЮнона-Полнословный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/172/2014-168 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:1049, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 41 356 кв. м.
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-38/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельный фонд "Солида Подземкиной" зарегистрирован Ф.С.Ф.Р. России 18.10.2007г. ш. № 102К-04135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

1

5. Договоры участия в долевом строительстве зарегистрированы:	отсутствуют
6. Правовитязания:	данные отсутствуют
7. Заключения в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в данные отсутствуют:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способных принести во вред, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.Ю. ВАРЯВА

Специалист по регистрации недвижимости

Хороших М.С.

Специалист по регистрации недвижимости

Получение выписки осуществляется в соответствии с требованиями к форме государственной выписки, утвержденной Министром юстиции Российской Федерации, и с требованиями к форме государственной выписки, утвержденной Министром экономического развития Российской Федерации, и с требованиями к форме государственной выписки, утвержденной Министром строительства, жилищно-коммунального хозяйства и территориального управления Московской области.

2





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1338

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении отмененной зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эльвара Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, допускается в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателей, а также ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЙОНА

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

Специалист 1 районного отдела государственной регистрации прав, кадастра и картографии

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: уточность (ЭТБЖ): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный): 50-23/0050384-1121 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 386 кв. м инвентарный номер, литер: уточность (ЭТБЖ): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность. № 50-50-50-74/2014-006 от 01.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:
	Докритическое управление, Московская область, Раменский район, сельские поселения Рыболовское, кад. № 50-23-0050384-1121, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27 386 кв. м 25.02.2016 50-50/023-50/999/001/2016-139/2 с 25.02.2016 по 01.12.2027 Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723-563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквоний" зарегистрирован в ФНС РФ России, 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/1

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Планирование:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2002 № 27-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам лиц, обладающих в соответствии с законодательством Российской Федерации преимущественным правом приобретения недвижимого имущества.

СДЕЛКА БИЗНЕС ЛЮДИ РАЙОНА  
 (наименование государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Э.А. Махорных  
 (подпись, печать)

Подготовка выписки велась на основании (БТИ) данных кадастрового учета, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Московской области, а также сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Московской области, а также сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Московской области.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 13.02.2016. № 50/023/001/2016-317

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50-21-0050384-733
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации пролонгаций в нем
площадь объекта:	16 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
опись:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владелец инвестиционных паев - Зинятский Павел Иванович, фонд "Инвестиционный фонд "Траст Юнион-Полосовский" далее о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1 Общая долевая собственность. № 50-50-23/174/2014-011 от 01.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кат. № 50-21-0050384-733, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации пролонгации в нем, обща площадь 16 835 кв. м
дата государственной регистрации:	50-50/023-40/999/001/2016-311/2
номер государственной регистрации:	50-50/023-40/999/001/2016-311/2
срок, на который (рецидивно) ограничено (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого ограничено (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Зинятские Павел Иванович, фонд "Инвестиционный фонд "Траст Юнион-Полосовский" далее о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым имуществом от 07.04.2015 №056/11

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ**

Дата: 13.02.2016 №: 50/023/001/2016-498

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта (тип условный): 05.23.1006000.12-45
Кадастровый номер объекта:	50/023/006000.12-45
наименование объекта:	Земельный участок
назначение участка:	Участок сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожиточных в нем
площадь участка:	723,729 кв. м
инвентарный номер здания:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Раб.-Завидское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Траст Юпитер-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Вид: аренда, № 50-50-23/172/2014-170 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Получатель: М.А.С. Урицкая, Московская область, Раменский район, сельское поселение Раболовское, клад № 50-23-00600060.12-15, Земельный участок, категория земель - "земли сельскохозяйственного назначения", назначение - "земли для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожиточных в нем, общая площадь 22,729 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023/00-999/001-011-2557
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	28.01.2016 по 01.12.2021
вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрывает акционерное общество "Управляющая компания РИМ Капитал", ИНН 7722563196
основание государственной регистрации:	Принятие договором управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Траст Юпитер-Подмосковный" управлением ФСОФУ Росстанд. от 10.2007г. от № 1023.04.135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору государственности управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2011 №06011

5. Данные об участии в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правомочия:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Ответы о возмещении отклонения зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Ответы о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Зуевра

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в том числе в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам физических и юридических лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА  
Сидельникова Татьяна Александровна  
Мельникова М.С.  
подпись

Получение выписки выдано по ПРН для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Выписка выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 №101-ФЗ "Об информации, относящейся к государственной тайне".

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ**  
 № 50/023/001/2016-543  
 Дата 13.02.2016

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего из рассматриваемого на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщения, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:	Кладовый номер объекта: (или условный): 50/23/0090000/1246
наименование объекта:	Земельный участок	
наименование объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом позволения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
площадь объекта:		21 632 кв. м
инвентарный номер, литер		
этажность (этаж):		
номер на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Работовское
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Итальянский инвестиционный паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Траст Юнион. Полноеочное" паевые о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов деловых владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	и дата регистрации права:	3.1. Объект доли в собственности, № 50-50/23/172/2014-171 от 01.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Работовское, вид № 50-23/0000000/1246, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом владения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 21 632 кв. м
дата государственной регистрации:		28.01.2016
номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2016-2652
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		срок на который с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		лицо, в пользу которого Закрытое акционерное общество "Управляющая компания с ограниченной ответственностью "РЭМ Клиппинг, ИНН: 7722-503196
основание государственной регистрации:		Тренинг доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Эксклюзивный фонд "Солид Полноеочное" зарегистрирован ФНС РФ России 18.10.2007г., за № 1023-04135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2013 №06/1

5. Договоры участия в долевом строительстве зарегистрированы:	отсутствуют
6. Правовые акты, связанные с долевой формой участия в долевом строительстве:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке о признании недействительным договора участия в долевом строительстве:	отсутствуют
8. Отметка о возвращении государственного регистрационного номера:	отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард  
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2002 № 97-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не освобождает от ответственности лиц, которые имеют право и законный интерес в использовании информации, содержащейся в государственном реестре недвижимости.

**СПЕЦИАЛИСТ ГО РА РА**  
 (подпись)  
 (подпись)  
 (подпись)

Запрещается копирование информации из ФГИС в целях предоставления информации третьим лицам и в целях использования информации в иных целях, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Привлечение в судбном порядке:	отсутствуют
7. Заявленные в судбном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возржении отношения зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, сферобами или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам, сферобладателей, предобладателей, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА  
 Карявская М.С.  
 (подпись, печать)

Получение выписки возможно по ИДН для осуществления права участия в долевом строительстве в отношении государственной собственности, осуществляемое в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.01.2016 №106/11

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-449

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50-23-0000000-1247
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	67 493 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер по поэтажному плану:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд независимости "ТрастЮнион-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/172/2014-173 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50-23-0000000-1247, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 67 493 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-35/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом независимости "Земельный фонд "Социал Подмосковный" зарегистрирован Ф.С.Ф.Р. России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50:0023-0001/2016-526

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: площадь объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): наименование объекта: адрес (местонахождение) объекта: состав:	объекта недвижимости) 50:23:0000000:1248 (или условный) Земельный участок. Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. 5 631 кв. м. инвентарный номер, литер: этажность (этаж): наименование объекта: адрес (местонахождение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Недвижимости ТрастЮнион-Подмосковный» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и систем действующих инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/172/2014-174 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вид. № 50:23:0000000:1248, Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь: 5 631 кв. м. Дата регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Правопретензии:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возмещении ответственности зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорутых Эльзара

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 26.11.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СВЕЩАНИЕ Л.ГО.РАЗ.ЯДА  
Специалист государственного агентства им.пр.м.  
Фондов, земель

Получена штемпелем выдана на бланке для предоставления сведений о государственной регистрации права, государственная кадастровая публичная кадастровая карта, кадастровый документ в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на основании запроса государственного агентства им.пр.м. Фондов, земель (Фонд) от 13.02.2016 г. № 50:0023-0001/2016-526