

Обязательная информация:

Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» (далее также – АО УК «РВМ Капитал»).

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

Получить сведения об АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

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

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 221/25

земельных участков (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области, тер. сельское поселение Рыболовское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

15.05.2025 г.

Дата составления отчета:

15.05.2025 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2025 г.

Генеральному директору
АО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ - Подмосковский»

С. В. Орлову

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 06/25 от 13.05.2025 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области, тер. сельское поселение Рыболовское, 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 № 611 от 25.09.2014 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 15 мая 2025 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

74 907 900 (Семьдесят четыре миллиона девятьсот семь тысяч девятьсот) рублей, не облагается НДС.

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	6
2.1. Используемая терминология.....	7
2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки.....	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
3.1. Допущения.....	13
3.2. Ограничительные условия	14
3.3. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.2. Идентификация Объекта оценки	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	28
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	40
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	43
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	45
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	46
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	48
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
9.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	52
9.2. Доходный подход	54
9.3. Затратный подход	56
9.4. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода.....	57
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	64
10.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	64
10.2. Итоговая стоимость объекта оценки	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
1. Правовая информация	68
2. Методическая информация	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	75

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

Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Московской области, р-н Раменский, тер сельское поселение Рыболовское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный». В том числе: Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Общая площадь 111 500 кв.м. Кадастровый номер 50:23:0050373:57. Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Общая площадь 111 500 кв.м. Кадастровый номер 50:23:0050373:127. Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Общая площадь 111 500 кв.м. Кадастровый номер 50:23:0050373:87.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, и описаны в Задании на оценку
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», доверительное управление которым осуществляет АО УК «РВМ Капитал». Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности. Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.
Цель оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». 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.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п.4. 4) п. 12 ФСО II – иные виды стоимости)

Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 15.05.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	15.05.2025 г.
Период (срок) проведения работ	13.05.2025-15.05.2025 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав (3 шт.) (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
Специальные допущения	Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Иные существенные допущения	Иных специальных допущений не предусмотрено.
Ограничения оценки	Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

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

		Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. 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. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 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. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	на	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Указание на форму составления отчета об оценке		Отчет об оценке составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Оценочной компании, который должен быть передан Оценочной компанией заказчику с использованием средств криптографической защиты информации (СКЗИ) программного комплекса СКБ «Контур» система «Диадок». В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку		Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости		Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке		Исполнитель обязуется предоставить Заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем отчетам, выпущенным Исполнителем для Заказчика в предыдущем квартале.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин		Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)

2.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может

применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 06/25 от 13.05.2025 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто

цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. 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. 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 СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
 - общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
 - специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.),
- 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: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2711017399 от 06 ноября 2024 г. страхования ответственности оценщика в CAO «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 06/25 от 13.05.2025 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между Акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются земельные участки (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, тер. сельское поселение Рыболовское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, тер. сельское поселение Рыболовское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	74 907 900	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

74 907 900 (Семьдесят четыре миллиона девятьсот семь тысяч девятьсот) рублей, не облагается НДС²,

в том числе:

№ п/п	Местонахождение (адресный ориентир)	Кадастровый номер	Площадь, сотка	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:57	1 115,00	24 969 300
2	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:127	1 115,00	24 969 300
3	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:87	1 115,00	24 969 300
Итого				74 907 900

Оценщик



А.И. Делов

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

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

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

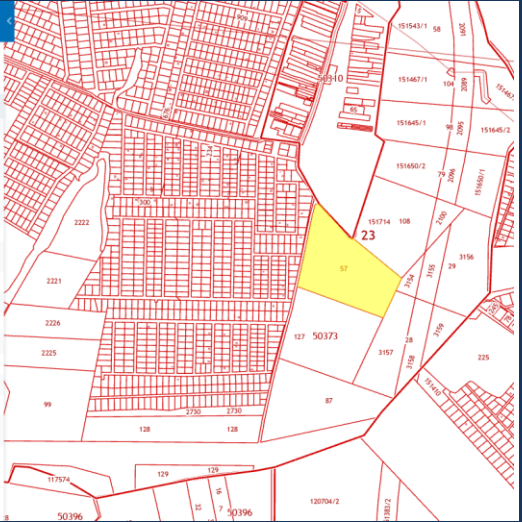
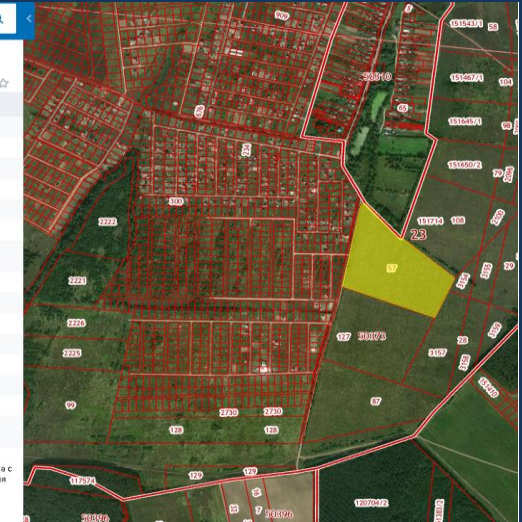
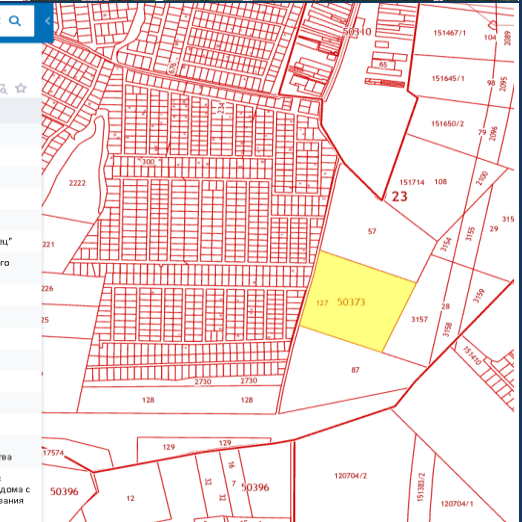
№ п/п	Кадастровый номер	Документ, подтверждающий права на объект	Серия, номер документа (номер Выписки из ЕГРП)	Дата выдачи документа
1.	50:23:0050373:57	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-466	13.02.2016
2.	50:23:0050373:127	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-403	13.02.2016
3.	50:23:0050373:87	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-463	13.02.2016

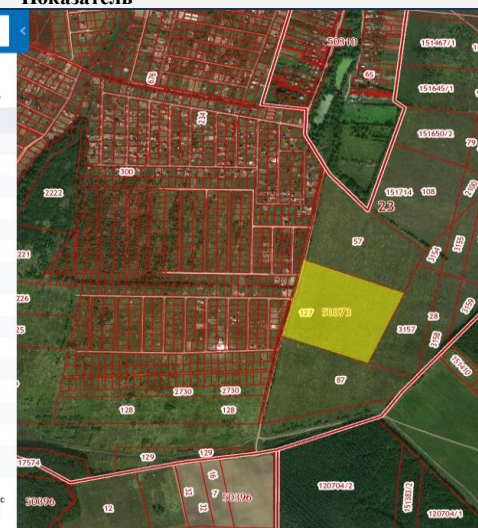
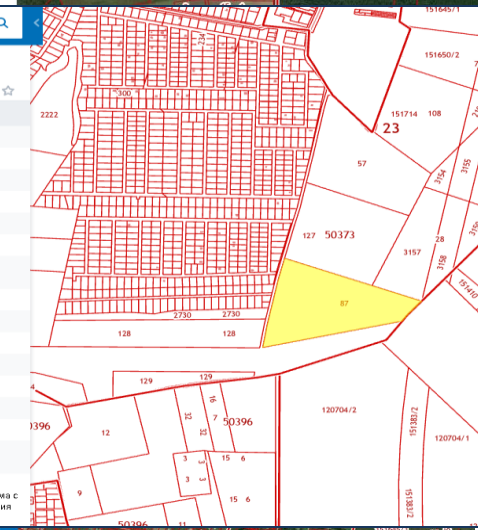
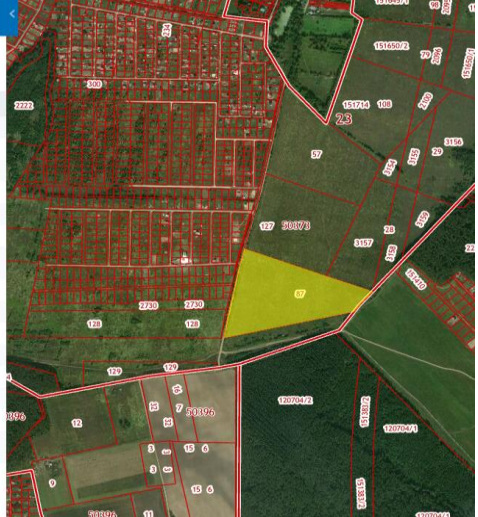
7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельные участки (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, тер. сельское поселение Рыболовское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объектов	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка
Кадастровые номера земельных участков	50:23:0050373:57 50:23:0050373:127 50:23:0050373:87
Площадь земельных участков, кв. м	111 500
Вид права	Собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участков	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское
Расстояние от МКАД, км	56 по информации интернет портала «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps/)
Форма участков	Многоугольная
Подъездные пути (асфальт/грунт)	Грунтовая дорога
Наличие инженерных коммуникаций	Не заведены на участки
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Территориальная зона	Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства
Улучшения на земельных участках (здания, постройки, сооружения)	Нет

Характеристика	Показатель																																		
Расположение участка с кадастровым номером 50:23:0050373:57 на публичной кадастровой карте (схема)	 50:23:0050373:57 План 3Д → План 2Д → <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td><td>Объект недвижимости</td></tr> <tr> <td>Вид:</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>50:23:0050373:57</td></tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td><td>50:23:0050373</td></tr> <tr> <td>Статус:</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Адрес:</td><td>участок №193</td></tr> <tr> <td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr> <tr> <td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>50 505 040 руб.</td></tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td><td>01.01.2018</td></tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о ИС:</td><td>17.01.2019</td></tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Дата применения ИС:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td><td>111 500 кв. м</td></tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td><td>Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения</td></tr> <tr> <td>по документу:</td><td>для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем</td></tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:23:0050373:57	Кадастровый квартал:	50:23:0050373	Статус:	Ранее учтенный	Адрес:	участок №193	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	50 505 040 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018	Дата внесения сведений о ИС:	17.01.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	111 500 кв. м	Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения	по документу:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Информация	Услуги																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	50:23:0050373:57																																		
Кадастровый квартал:	50:23:0050373																																		
Статус:	Ранее учтенный																																		
Адрес:	участок №193																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	50 505 040 руб.																																		
Дата определения ИС:	01.01.2018																																		
Дата внесения сведений о ИС:	17.01.2019																																		
Дата утверждения ИС:	-																																		
Дата применения ИС:	-																																		
Уточненная площадь:	111 500 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения																																		
по документу:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем																																		
Расположение участка с кадастровым номером 50:23:0050373:57 на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	 50:23:0050373:57 План 3Д → План 2Д → <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td><td>Объект недвижимости</td></tr> <tr> <td>Вид:</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>50:23:0050373:57</td></tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td><td>50:23:0050373</td></tr> <tr> <td>Статус:</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Адрес:</td><td>участок №193</td></tr> <tr> <td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr> <tr> <td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>50 505 040 руб.</td></tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td><td>01.01.2018</td></tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о ИС:</td><td>17.01.2019</td></tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Дата применения ИС:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td><td>111 500 кв. м</td></tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td><td>Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения</td></tr> <tr> <td>по документу:</td><td>для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем</td></tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:23:0050373:57	Кадастровый квартал:	50:23:0050373	Статус:	Ранее учтенный	Адрес:	участок №193	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	50 505 040 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018	Дата внесения сведений о ИС:	17.01.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	111 500 кв. м	Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения	по документу:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Информация	Услуги																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	50:23:0050373:57																																		
Кадастровый квартал:	50:23:0050373																																		
Статус:	Ранее учтенный																																		
Адрес:	участок №193																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	50 505 040 руб.																																		
Дата определения ИС:	01.01.2018																																		
Дата внесения сведений о ИС:	17.01.2019																																		
Дата утверждения ИС:	-																																		
Дата применения ИС:	-																																		
Уточненная площадь:	111 500 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения																																		
по документу:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем																																		
Расположение участка с кадастровым номером 50:23:0050373:127 на публичной кадастровой карте (схема)	 50:23:0050373:127 План 3Д → План 2Д → <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td><td>Объект недвижимости</td></tr> <tr> <td>Вид:</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>50:23:0050373:127</td></tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td><td>50:23:0050373</td></tr> <tr> <td>Статус:</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Адрес:</td><td>участок №194 кооператива "Барьер"</td></tr> <tr> <td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr> <tr> <td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>49 779 175 руб.</td></tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td><td>30.11.2018</td></tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о ИС:</td><td>02.04.2019</td></tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Дата применения ИС:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td><td>111 500 кв. м</td></tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td><td>Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения</td></tr> <tr> <td>по документу:</td><td>для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем</td></tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:23:0050373:127	Кадастровый квартал:	50:23:0050373	Статус:	Ранее учтенный	Адрес:	участок №194 кооператива "Барьер"	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	49 779 175 руб.	Дата определения ИС:	30.11.2018	Дата внесения сведений о ИС:	02.04.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	111 500 кв. м	Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения	по документу:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Информация	Услуги																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	50:23:0050373:127																																		
Кадастровый квартал:	50:23:0050373																																		
Статус:	Ранее учтенный																																		
Адрес:	участок №194 кооператива "Барьер"																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	49 779 175 руб.																																		
Дата определения ИС:	30.11.2018																																		
Дата внесения сведений о ИС:	02.04.2019																																		
Дата утверждения ИС:	-																																		
Дата применения ИС:	-																																		
Уточненная площадь:	111 500 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородинного назначения																																		
по документу:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем																																		

Характеристика	Показатель
Расположение участка с кадастровым номером 50:23:0050373:127 на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Расположение участка 50:23:0050373:87 на публичной кадастровой карте (схема)	
Расположение участка 50:23:0050373:87 на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: В настоящее время Объекты оценки - земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены.

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

Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

Отчет об оценке земельных участков (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области, тер. сельское поселение Рыболовское

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

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

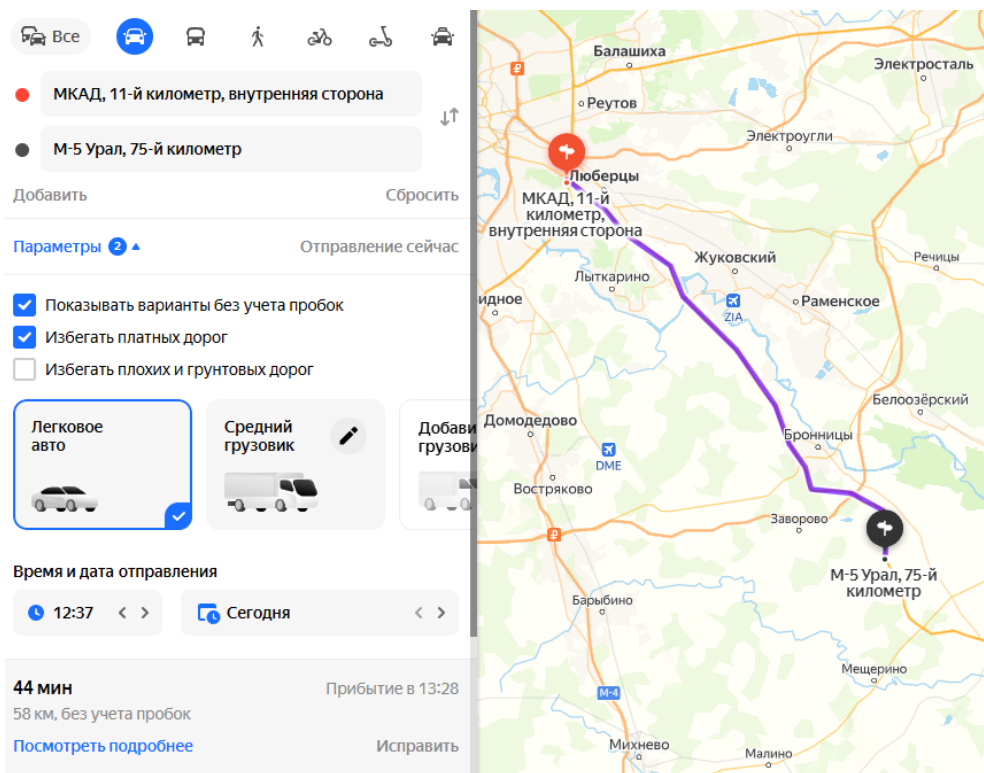
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Далее приведено краткое описание данного района.

Рисунок 7-1 Расположение Объекта оценки относительно МКАД

Расстояние до МКАД



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

Описание района расположения⁴

Географическое положение

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

Пойма Москвы-реки делит территорию на две почти равные части, причем северо-восточная представляет собой начало Мещерской низменности, имеет вид пологой равнины с общим уклоном поверхности к пойме Москвы-реки. Местность покрыта пологими всхолмлениями и размытыми грядами, между которыми были многочисленные болота, богатые торфом. Наиболее крупные из них – Аксеновское, Новосельское, Пустынское, Тороповское, Малаховское. Теперь площади, где ранее добывался торф, рекультивированы под посевные, огородные и садовые участки. По левобережью

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

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

Москвы-реки, в которую впадают речки Пехорка (притоки Македонка и Хрипанка) и Гжелка (притоки Донинка и Дорка), много больших озер.

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

Минерально – сырьевая база

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

Население

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

Основные демографические показатели

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

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

Экономика

Раменский округ – один из экономически развитых округов Московской области. Здесь расположены довольно крупные предприятия пищевой и добывающей промышленности, предприятия по изготовлению стройматериалов и приборостроения. Также хорошо развито сельское хозяйство, которое специализируется на скотоводстве, овощеводстве и птицеводстве.

Промышленность

Раменский городской округ является одним из промышленных центров Московской области. Экономический потенциал округа формирует научно – промышленный комплекс, основными видами экономической деятельности которого являются авиационное приборостроение, производство пищевых продуктов, электротехническое, химическое и стекольное производство, 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.

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

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

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

О текущей ценовой ситуации

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

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

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

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

О текущей ценовой ситуации⁶

На неделе с 1 по 7 апреля 2025 года инфляция замедлилась до 0,16% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе замедлилась до 0,14% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 0,90% н/н, на остальные продовольственные товары – до 0,07% н/н. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,05% н/н): продолжилось снижение цен на электрои бытовые приборы. В секторе услуг динамика цен составила 0,30% н/н.

Потребительская инфляция с 1 по 7 апреля

1. На неделе с 1 по 7 апреля 2025 года инфляция замедлилась до 0,16% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,14% н/н. Снизились темпы роста цен на плодоовощную продукцию (0,9% н/н). Возобновилось снижение цен на огурцы (-1,2% н/н), замедлился рост цен на помидоры (до 0,5% н/н). Снизились цены на бананы (-0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,07% н/н. Замедлилось удорожание масла подсолнечного (до 0,1% н/н), снизились темпы роста цен на молоко и молочную продукцию (до 0,1% н/н), возобновилось удешевление сыра (-0,1% н/н), ускорилось удешевление масла сливочного (-0,3% н/н). Замедлился рост цен на говядину (до 0,2% н/н), возобновилось удешевление свинины (-0,1% н/н). Ускорилось снижение цен на мясо кур (до -

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

⁶

https://www.economy.gov.ru/material/file/22c85a82e9dfe16d61eb821ef166d503/o_tekushchey_cenovoy_situacii_9_aprelya_2025_goda.pdf

0,9% н/н). На хлеб рост цен практически сохранился на уровне предыдущей недели (0,3% н/н). Яйца продолжают дешеветь (-1,6% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,05% н/н). Возобновилось снижение цен на легковые автомобили (-0,2% н/н). Продолжилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,3% н/н). Динамика цен на бензин составила 0,2% н/н, на дизельное топливо – 0,1% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 1 по 7 апреля темпы роста цен составили 0,3% н/н. На услуги гостиниц цены изменились на 1,6% н/н, на услуги санаториев – на 2,6% н/н. Темпы роста цен на бытовые услуги составили 0,5% н/н, на услуги восстановления зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,3% н/н).

Мировые рынки

5. В марте индекс продовольственных цен ФАО сохранился на уровне февраля 2025 г., при этом был выше значения аналогичного периода прошлого года на 6,9% г/г (в феврале +1,7% м/м и +8,0% г/г) на фоне роста индексов цен на мясо (+0,9%) и растительных масел (+3,7%) при сокращении индексов зерновых (-2,6%) и сахара (-1,4%). Индекс цен на молочную продукцию относительно февраля 2025 г. не изменился. В период с 1 по 7 апреля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 2,0% (+0,7% недель ранее). В годовом выражении в апреле продовольственные товары подешевели на 0,4% г/г. После роста недель ранее сократились цены на соевые бобы и соевое масло (по -5,0%), а стоимость свинины продолжила увеличиваться (+0,5%). Отмечается снижение стоимости пшеницы в США (-0,6%), белого сахара (-2,2%) и сахара-сырца (-3,5%). После стабилизации на прошлой неделе выросли цены на пшеницу во Франции (+1,7%) и кукурузу (+0,6%), а стоимость пальмового масла (-5,1%) и говядины (-5,5%) уменьшилась.

6. На мировом рынке удобрений отмечается рост цен на 5,8% (-2,2% недель ранее) в связи с удорожанием как смешанных (+4,6%), так и азотных (+6,9%) удобрений. В годовом выражении в апреле цены на удобрения выросли на 23,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 1,1% (стабилизация недель ранее), что преимущественно вызвано снижением стоимости железной руды (-3,9%) и арматуры (-1,1%). После стабилизации недель ранее наблюдается рост цен на металлопрокат (+0,9%). Стоимость металлолома не изменилась. В годовом выражении в апреле цены на черные металлы уменьшились на 6,4% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 8,2% (-3,0% недель ранее) в связи с удешевлением алюминия (-5,0%), меди (-9,7%) и никеля (-10,0%). В годовом выражении в апреле цены на цветные металлы сократились на 8,8% г/г.

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

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6	104,1**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	96,8
Индекс инвестиций основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	108,6***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3****
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5

Диапазоны⁸ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, по экспорту, импорту,

⁷ Социально-экономическое положение России № 6 (2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf>, <https://www.interfax.ru/business/966012>

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

торговому балансу и цене нефти – расширились. При этом диапазоны прогнозов ВВП, экспорта, импорта, торгового баланса и курса рубля к доллару расширяются к концу прогнозного периода.

- **Инфляция:** Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.
- **Ключевая ставка:** Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это по-прежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.
- **ВВП:** Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2027 год без изменений: 1,6%, 1,7% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Результаты опроса: апрель 2025 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1	4,8	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,5	5,6	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0	14,3	9,7
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,6	1,7	2,0
Уровень безработицы ² (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5	2,8	2,9
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,3	7,9	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,5	-1,1	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	453	460	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	380	388	399
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	95,2	102,4	106,7
Цена нефти для налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	60	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,6	9,1	5,4
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7	110,6	112,5
Реальная заработная плата ⁵ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	2,9	2,3	2,4
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	121,9	124,8	127,3
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	76	70	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,8					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,4					

- **Уровень безработицы:** Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 2,9% к концу горизонта.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,3% (-0,3 п.п.) в 2025 году с замедлением до 7,9% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2025 году, на 2,3% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году.

- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах — 1,5% ВВП в 2025 году (больше на 0,3 п.п.) и 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился – 1,0% ВВП.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы немного понижены – 453 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 460 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также немного понижены – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 388 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 95,2 рублей за долл., на 2026 год – 102,4 рублей за долл., на 2027 год – 106,7 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 0,3–3,4% по сравнению с мартовским опросом).
- **Цена нефти для налогообложения:** Прогнозы понижены – в 2025–2027 годах среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель (-5 долл. за баррель к мартовскому опросу).

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

Положение России в мире⁹

Таблица 8-2 Основные экономические показатели России¹⁰

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал (39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	23/22	24/23	Янв-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объем платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Показатели	23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
17.	Международные резервы (ЗВР), на 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.25г. 52,6 млрд. долл. США	0,0	-1,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.04.2025	61,91	85,75	84,55
22.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	72,74

⁹ <https://statrelt.ru/downloads/2025-4.pdf>

¹⁰ по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика

Кредитный рейтинг России

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

Таблица 8-3 Присвоенные России кредитные рейтинги¹¹, действующие в 2024 году

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

Ключевая ставка Банка России

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

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-январь-июнь. 2024 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%.
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%.
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%;
- С 29.07.2024. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%¹².
- С 16.09.2024. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%¹³;
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%;
- С 29.10.2024 г. по 05.05.2025 г. - изменений не происходило.

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-2024 гг.:

- Темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Прогнозы развития экономики России

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

¹² <https://cbr.ru/press/keypr/>

¹³ https://cbr.ru/press/pr/?file=13092024_133000Key.htm

Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов¹⁴

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2025–2027 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, подготовленными в апреле 2024 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым весной 2024 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- конкуренция за кадры на рынке труда и связанный с этим рост заработных плат и денежных доходов населения;
- сохранение высокой инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный).

Как следствие, были улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на прогнозный период. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2024–2027 годы выросли до 12,5 % (10,3 % в сценарных условиях).

В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 года темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 года). С 2026 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента. Основным драйвером роста выступит внутренний спрос, как потребительский, так и инвестиционный, удовлетворение которого будет реализовываться за счет развития экономики предложения и последовательного достижения показателей Указа № 309.

На период 2025–2027 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне 2,1–3,3 % в год после высокой базы 2021–2024 годов. Основным источником роста выступит частная предпринимательская инициатива при одновременном сохранении поддержки со стороны бюджетных источников. Рост инвестиций позволит нарастить объемы предложения отечественных товаров для удовлетворения спроса.

Инвестиционная активность обеспечит рост объемов предложения отечественных товаров и позволит в среднесрочном периоде удовлетворять растущий потребительский спрос.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7 % в год в 2025–2027 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 года в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля.

Риски прогноза

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

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

Несвоевременный возврат к смягчению денежно-кредитной политики может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Таблица 8-4 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2023	2024	2025	2026	2027
--	------	------	------	------	------

¹⁴ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html, дата публикации 30.09.2024 г.

	2023	2024	2025	2026	2027
Цена на нефть марки «Бrent» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	82,6	83,5	81,7	77,0	74,5
консервативный		83,5	78,5	74,5	71,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	84,7	91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный		91,2	95,2	98,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	7,4	7,3	4,5	4,0	4,0
консервативный		7,3	3,7	4,4	5,4
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
консервативный		3,9	1,7	1,0	2,6
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	9,8	7,8	2,1	3,0	3,3
консервативный		7,8	0,6	-1,8	3,0
Промышленное производство, %					
базовый	4,1	4,0	2,0	2,4	2,6
консервативный		4,0	0,4	0,9	1,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
консервативный		7,1	4,6	3,7	2,2
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	8,2	9,2	7,0	5,7	4,1
консервативный		9,2	5,3	4,6	2,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
консервативный		8,6	6,0	4,8	3,8
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	424,5	427,6	445,0	455,2	476,2
консервативный		427,6	417,3	418,1	425,2
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	302,9	294,9	321,9	342,6	357,4
консервативный		294,9	291,3	299,5	316,1

Таблица 8-5 Прогноз основных макроэкономических показателей¹⁵

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШЭ, ноябрь 2024 г.)	101,6	101,5	101,6
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	101,5	101,7	101,9
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	102,4	101,7	101,5
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	106,8	103,2	102,4
	БКС. Мир Инвестиций (4 кв. 2024 г.)	102,0	-	-
	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)	101,5-101,8	101,5-101,9	101,9-102,2
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	7,2%	4,6%	4,1%
Индекс потребительских цен на середину года, %	Refinitiv Eikon (декабрь 2024 г.)	8,9%	5,3%	-
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	5,8%	4,3%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	8,2%	5,0%	4,2%
	Среднесрочный прогноз Банка России (октябрь 2024 г.)	6,5%	4,1%	4,0%
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	6,9%	4,2%	4,2%
	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)	102,8-103,0	102,0-102,4	102,2-102,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	99,95	102,49	105,19
Курс доллара США, руб./долл. США	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	104,00	106,00	109,00
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития»	98,95	102,25	104,95
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	102,00	104,00	106,60
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	98,33	100,20	102,20
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	96,48	100,01	103,20
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»¹⁶	110,06	112,86	115,83
Курс евро, руб./евро	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	21,3%	14,6%	10,4%
Ключевая ставка Банка России, %	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШЭ, ноябрь 2024 г.)	19,2%	13,9%	10,1%
	Среднесрочный прогноз Банка России (октябрь 2024 г.)	18,5%	12,5%	8,0%
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	22,1%	15,5%	11,5%
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	14,6%	10,1%	9,8%
Доходность долгосрочных	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	14,6%	10,1%	9,8%

¹⁵ <https://euroexpert.ru/analytics>¹⁶ Прогноз курса евро (руб./евро) рассчитан от консенсус-прогноза курса доллара США с учетом средневзвешенного значения соотношения курсов евро к доллару США за 2018-2024 гг.

Показатель	Источник	2025	2026	2027
государственных облигаций, %				

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

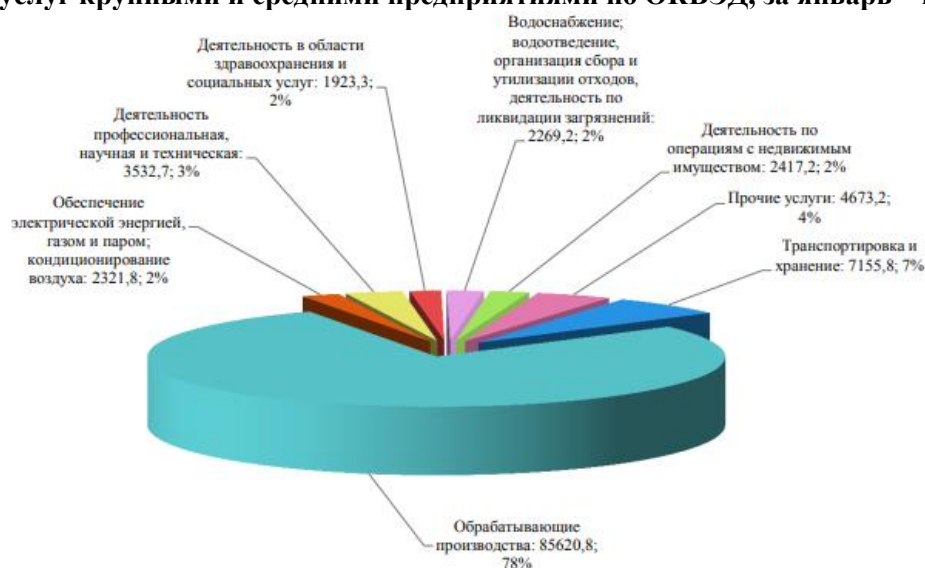
Социально-экономическое развитие Раменского городского округа¹⁷

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



По итогам I полугодия 2024 года объем отгруженной продукции по всем видам экономической деятельности составил 109,91 млрд. рублей (124,9 % к аналогичному периоду 2023 года).

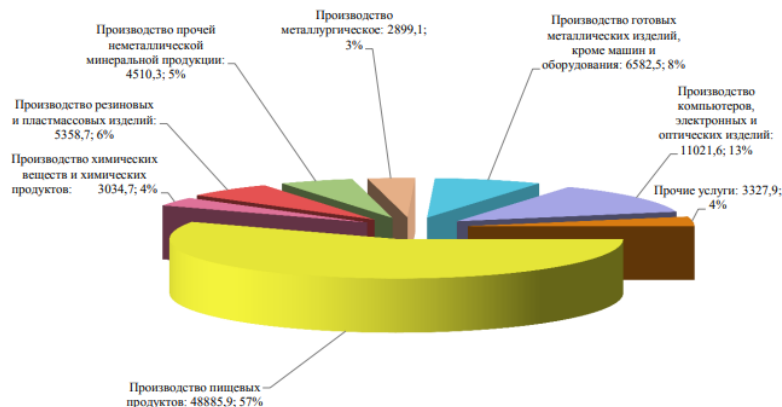
Структура объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями по ОКВЭД, за январь – июнь, (млн. руб., %)



Основной объем в структуре отгруженной продукции занимают обрабатывающие производства. Доля обрабатывающих производств в объеме отгруженной продукции составила 78 % или 85620,8 млн. руб. (123,8 % к аналогичному периоду 2023 года).

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

¹⁷ https://www.ramenskoye.ru/images/documents/economika/Паспорт_Раменского_городского_округа_2024г_полугодие.pdf



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 – 57 % или 48885,9 млн. руб. (125,1 % к аналогичному периоду 2023 года).

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



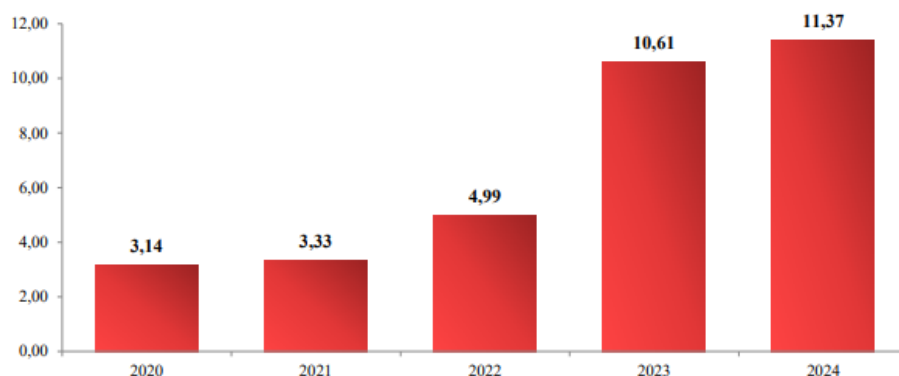
Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 22,08 тыс. тонн, что выше соответствующего периода прошлого года на 7,2%. Основная часть реализованной продукции приходится на ОАО «Куриное царство»

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



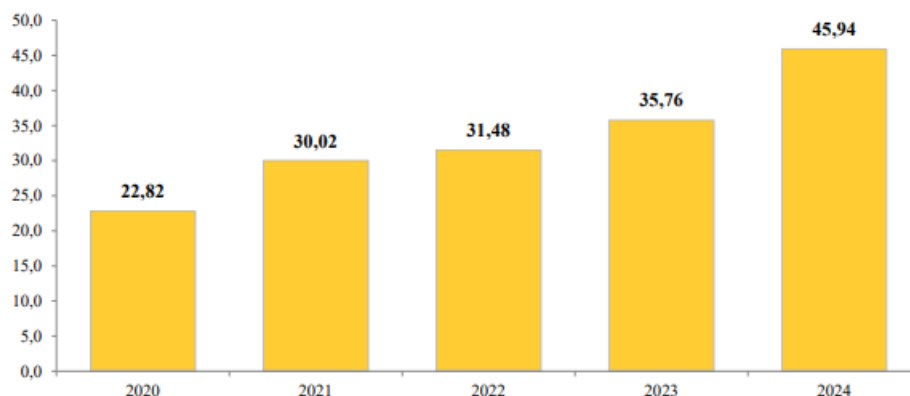
Производство коровьего молока составило 14,6 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 3,9 %. Снижение производства молока связано с сокращением поголовья коров в ООО «Сельхозактивы». С 1 января 2024 года прекратило сельскохозяйственную деятельность ООО «+33 коровы».

Объем инвестиций в основной капитал, за январь-июнь (млрд. руб.)



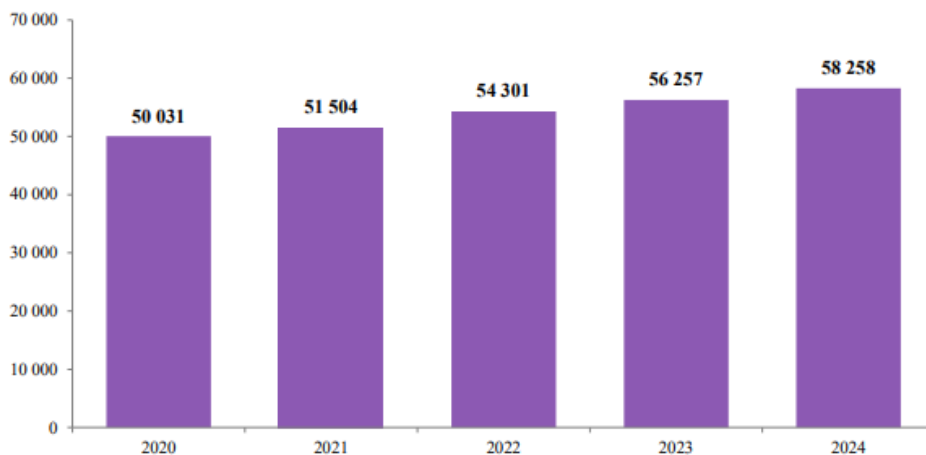
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним предприятиям в I полугодии 2024 года вырос и составил 11,37 млрд. руб. (107,2 % к аналогичному периоду 2023 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств организаций – 71% (8,03 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 29% (3,34 млрд. руб.).

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



Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 45,94 млрд. рублей (128,5% к аналогичному периоду 2023 года). 53% (23,9 млрд. руб.) товарооборота приходится на ОКВЭД 47.1 – Торговля розничная в неспециализированных магазинах; 15% (6,9 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.4 – Торговля розничная информационным и коммуникационным оборудованием в специализированных магазинах; 12% (5,5 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.3 – Торговля розничная моторным топливом в специализированных магазинах. Основной причиной роста оборота розничной торговли является рост цен.

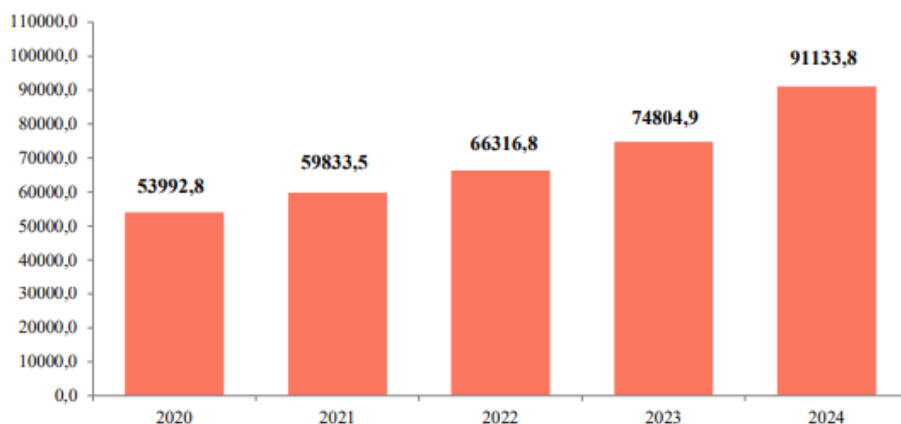
Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям, за январь-июнь (чел.)



Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям

за I полугодие 2024 года составила 58258 человек, что выше соответствующего периода прошлого года на 3,6%. Наибольшее увеличение численности занятых наблюдается: в торговле оптовой и розничной на 2333 чел. (на 21,1% в сравнении с 2023 годом), в обрабатывающих производствах на 542 чел. (на 4,4%), в деятельности по операциям с недвижимым имуществом на 343 чел. (на 37,6%), в профессиональной научной и технической деятельности на 203 чел. (на 5,3%).

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



Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года в сравнении с аналогичным периодом 2023 года возросла на 21,8 % и составила 91133,8 руб. Максимальный размер среднемесячной заработной платы отмечен в науке – 118389,9 руб. (темп роста 117,1 % к аналогичному периоду 2023 года); в транспортировке и хранении – 113104,5 руб. (темп роста 124,5 %); в финансовой и страховой деятельности – 101545,2 руб. (темп роста 131,5 %); в обрабатывающих производствах – 99927,7 руб. (темп роста 125,9 %).

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.¹⁸

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

¹⁸ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- 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

Признак классификации	Виды рынков
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 предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для дачного строительства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков Московской области. Участки расположены в Юго-Восточном направлении по Новорязанскому шоссе.

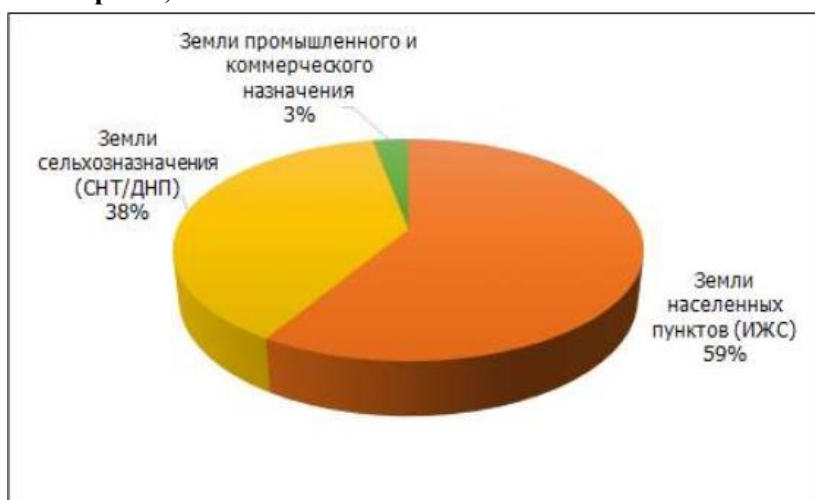
8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земельных участков Московской области¹⁹

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>, <https://www.invest.ru/>, <https://www.cian.ru/>, www.roszem.ru, <http://www.kupizemli.ru> объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 46,2 тыс. объектов.

Основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном, для ИЖС – 59%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 38%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %



Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области составляет порядка 27,3 тыс. объектов. В структуре рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области наибольшая доля приходится на г. о. Домодедово, Одинцовский, Дмитровский и Красногорск – 9,4%, 5,2%, 4,8% и 4,7% соответственно.

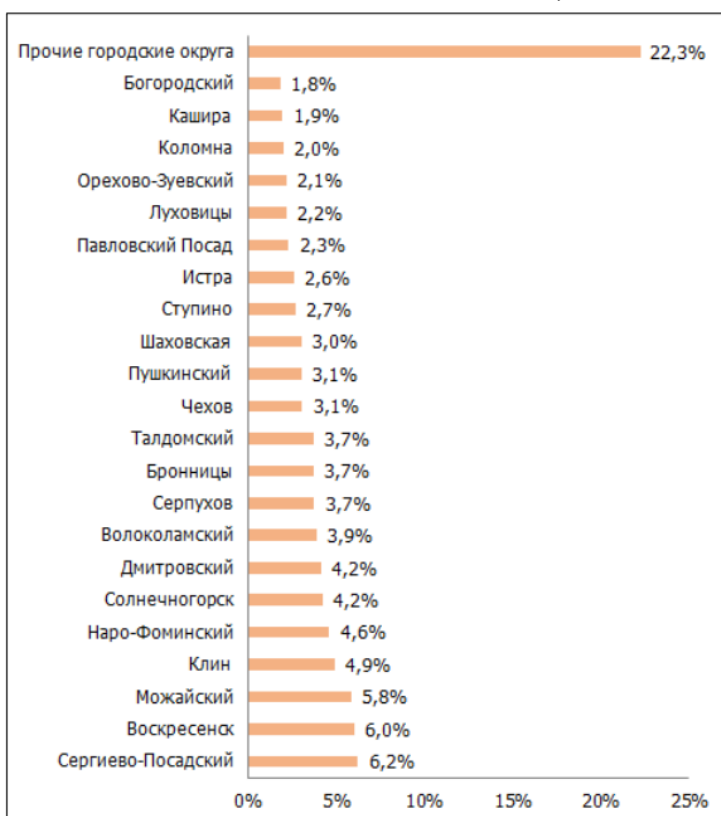
Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

¹⁹ <https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8>



Около 84% рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области приходится на участки площадью менее 20 соток. Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном – для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18 тыс. объектов. В структуре рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области наибольшая доля приходится на г. о. Сергиево-Посадский, Воскресенск и Можайский – 6,2%, 6,0% и 5,8% соответственно.

Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %



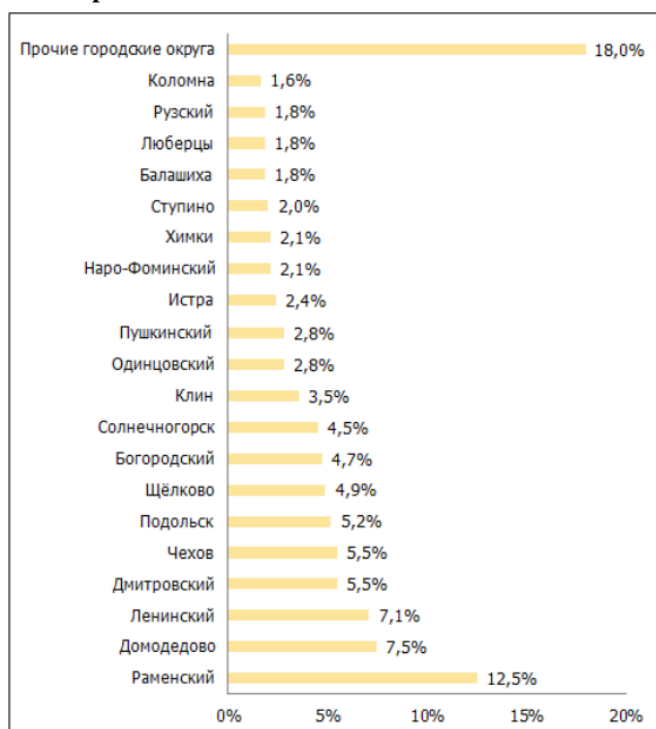
Около 85% рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в

основном – для садоводства и дачного строительства, Московской области приходится на участки площадью менее 20 соток.

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1300 объектов. Около 19,5% приходится на земельные участки с улучшениями и готовым бизнесом. Таким образом, объем рынка предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1050 объектов.

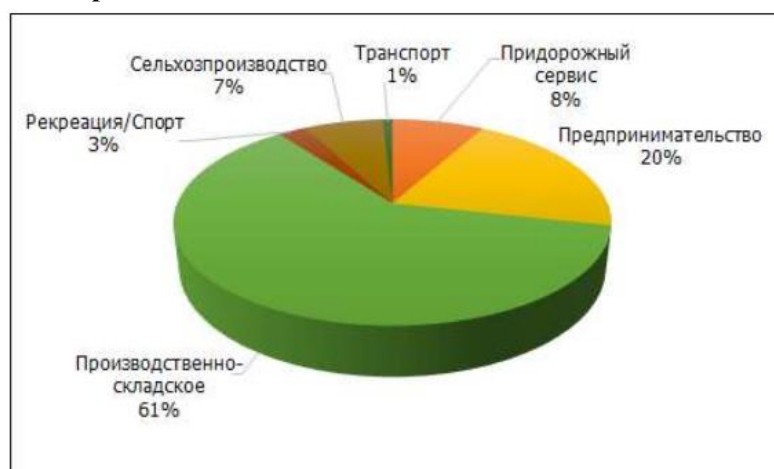
Наибольшая доля предложений приходится на городские округа Раменский, Домодедово и Ленинский – 12,5%, 7,5% и 7,1% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области.

Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %



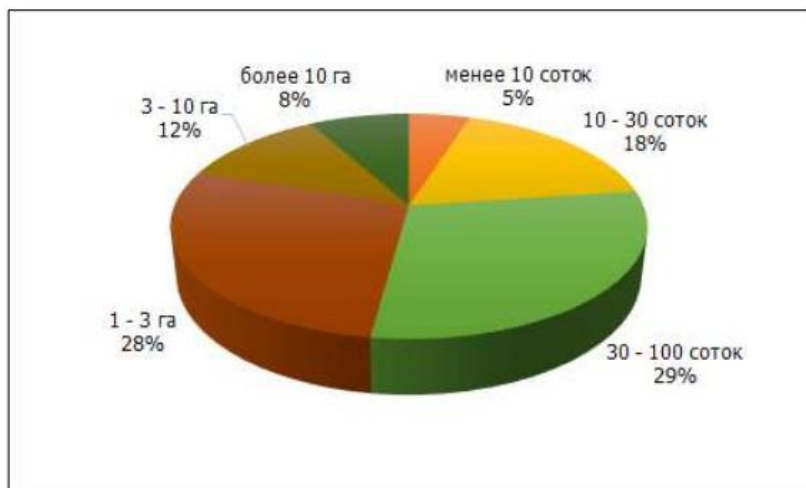
В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %



В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, наибольшая доля приходится на участки площадью от 30 до 100 соток – 29% и 1 – 3 га – 28%.

Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %



8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Классификация основных средств, согласно МСФО, 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;

Критерий юридической допустимости

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемых земельных участках вследствие особенностей окружающей их застройки.

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже земельных массивов в Раменском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Разрешенное использование	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	71	245	для дачного строительства	24 490	6 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/	916 394-64-92
2	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, д. Булаково	68	1440	для дачного строительства	31 250	45 000 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_144000_kvm_ploschadyu_1440_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_selo_nikitskoe_9277308961/	(992) 129-08-83
3	Московская область, Раменский г.о., д. Лысцево	67	245	для дачного строительства	36 735	9 000 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_4278922844	958 710-90-73
4	Московская область, Раменский р-н, с. п. Новохаритоновское	52	200,00	Под дачное строительство	24 750	4 950 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_9277815934/	(983) 066-24-08
5	Московская область, Раменский муниципальный округ, Лаптево деревня	66	2100,00	Под дачное строительство	45 000	94 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/316164752/	916 183-28-96
6	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. КонтинентЪ	43	4848,00	Под дачное строительство	39 000	189 072 000	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_4848_ga_snt_dnp_4673588397	909 649-45-26
7	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	65	245	Под дачное строительство	10 612	2 600 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970	996 011-48-75

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных массивов, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 612
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	30 262

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости 2024» Том 1 и Том 2. Земельные участки, Нижний Новгород 2024.

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта

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

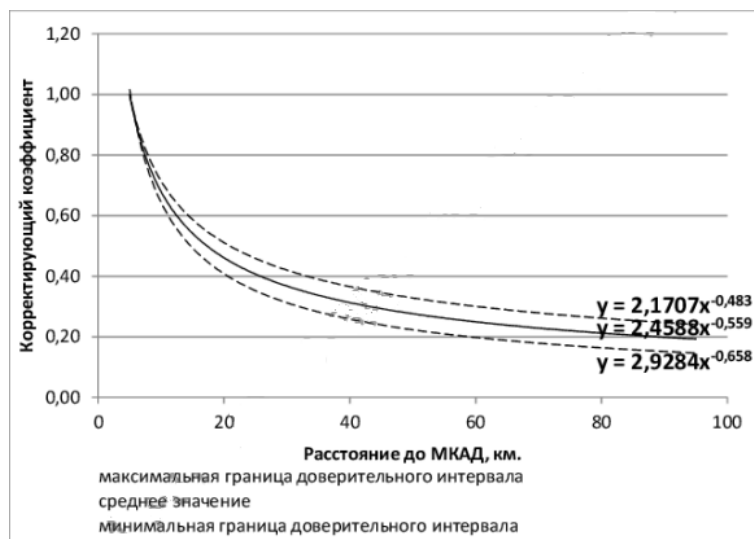
Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Удаленность от МКАД

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

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



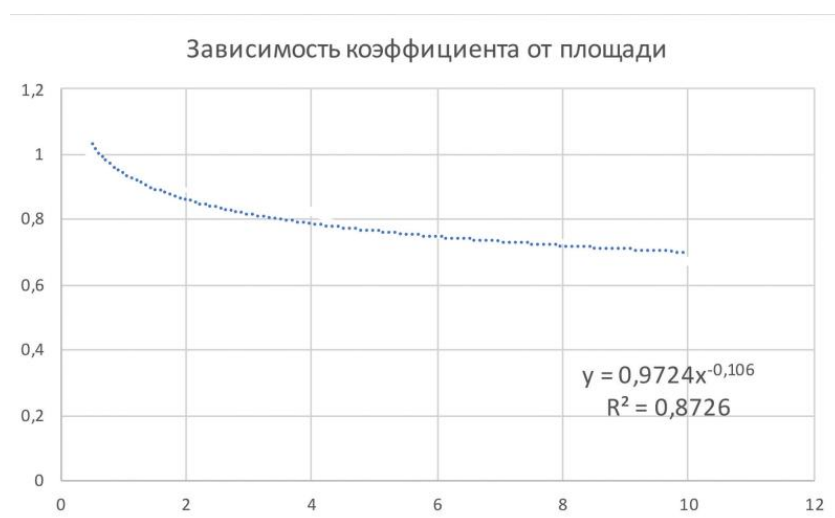
Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 8 издание, Москва 2025. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков



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

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

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

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных массивов, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 612
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	30 262

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Согласно п. 1 ФСО V, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 2 ФСО V, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

основного рынка, наиболее выгодным рынком.

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или

объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

неопределенности оценки.

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

Методы оценки

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

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

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

9.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, ORM) — 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 рынком²⁰.

- 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 истечения²¹.

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.

²⁰ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

²¹ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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

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

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

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

9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не 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 достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный подход, так как отсутствует информация о денежных потоках связанных с оцениваемым объектам и исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям

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

Было выявлено достаточное количество предложений²² по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым объектом. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

Так как в составе объекта оценки входит 3 земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для данных участков следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- -Площадь 1 115 соток
- -Удаление от МКАД 56 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

2 этап: определение стоимости каждого земельного участка из состава объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/	https://www.avito.ru/moscow/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_4278922844	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_derevnya_mekomelino_9277815934/
Контакт		916 394-64-92	958 710-90-73	(983) 066-24-08
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	Московская область, Раменский г.о., д. Лысцево	Московская область, Раменский р-н, с. п. Новохаритоновское
Направление	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Удаленность от МКАД	58	71,00	67,00	52,00
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	1 115,00	245,00	245,00	200,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		24 490	36 735	24 750
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	9 000 000	4 950 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		24 490	36 735	24 750
Общая площадь	сот.		245,00	245,00	200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	36 735	24 750
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	36 735	24 750
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	36 735	24 750
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	36 735	24 750
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи	руб./сот.		24 490	36 735	24 750
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,20%	-12,20%	-12,20%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 502	32 253	21 731
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	Московская область, Раменский г.о., д. Лысцево	Московская область, Раменский р-н, с. п. Новохаритоновское
Направление		Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 502	32 253	21 731
Удаленность от МКАД	км	58	71	67	52
Корректировка	%		11,99%	8,40%	-5,92%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 080	34 962	20 445
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 080	34 962	20 445
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 080	34 962	20 445
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	1 115,00	245,00	245,00	200,00
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-17,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 468	29 718	16 969
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 468	29 718	16 969
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 468	29 718	16 969
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		26,99%	23,40%	22,92%
$1/(1+Sn)$			0,787	0,810	0,814
Весовой коэффициент			0,326	0,336	0,338
Вклад аналога			6673	9985	5736
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	22 394			

Источник: составлено Оценщиком

Отчет об оценке земельных участков (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области, тер. сельское поселение Рыболовское

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Учитывая площадь участков экономическую обстановку, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для участков под жилищное строительство в размере - 12,2%

Местоположение.

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

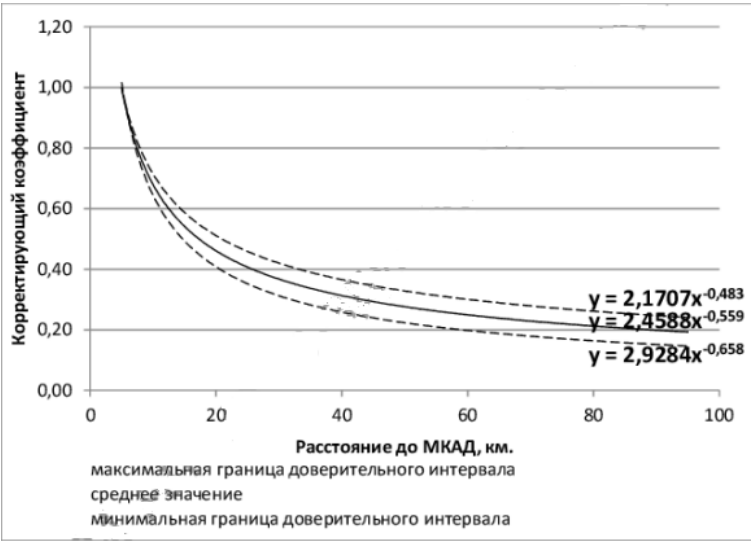


Таблица 9.4-3 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	58	71	67	52
Модельная корректировка	0,2541	0,2269	0,2344	0,2701
Корректировка		11,99%	8,40%	-5,92%

Корректировки на площадь для участков дачного строительства

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 8 издание, Москва 2025. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков

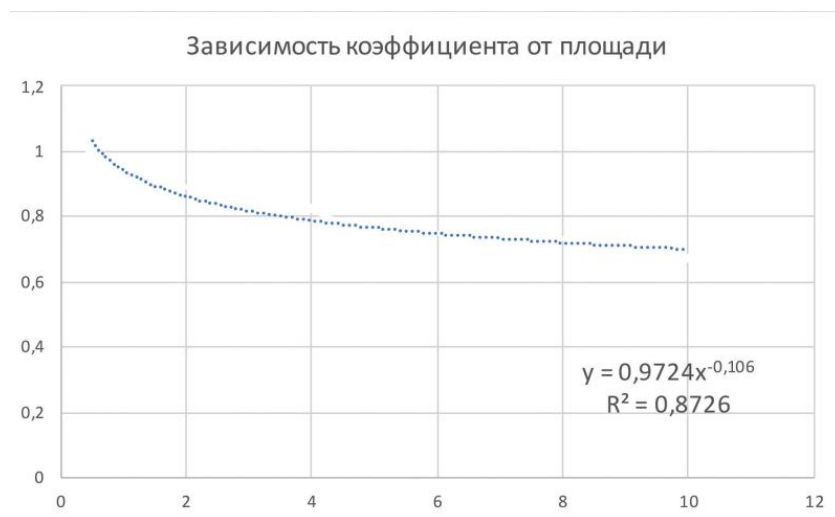


Таблица 9.4-4 Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь кв.м.	111 500	24 500	24 500	20 000
Коэффициент корректировки	0,4622	0,5427	0,5427	0,5545
Корректировка		-15%	-15%	-17%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.4-5 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость округленно, руб.
1.	50:23:0050373:57	1 115	22 394	24 969 310	24 969 300
2.	50:23:0050373:127	1 115	22 394	24 969 310	24 969 300
3.	50:23:0050373:87	1 115	22 394	24 969 310	24 969 300
	Всего				74 907 900

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской, тер. сельское поселение Рыболовское, области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	74 907 900	Не применялся

10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

74 907 900 (Семьдесят четыре миллиона девятьсот семь тысяч девятьсот) рублей, не облагается НДС²³,

в том числе:

№ п/п	Местонахождение (адресный ориентир)	Кадастровый номер	Площадь, сотка	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:57	1 115,00	24 969 300
2	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:127	1 115,00	24 969 300
3	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:87	1 115,00	24 969 300
Итого				74 907 900

Оценщик



А.И. Делов

²³ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²⁴ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

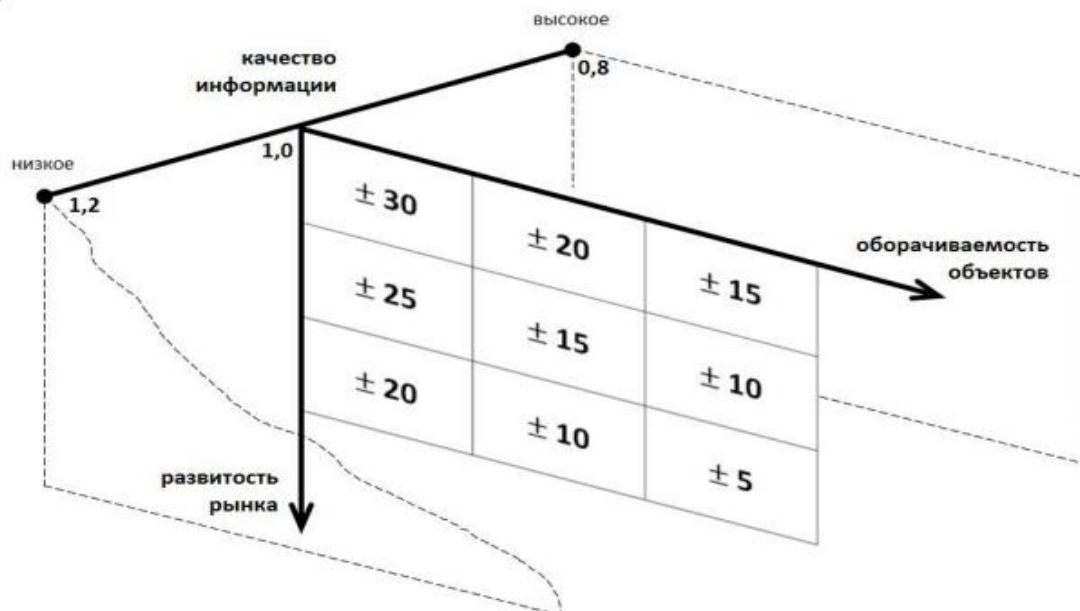
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

²⁴ https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoy-stoimosti_statya.pdf

развитость.

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

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

Возможные границы интервала

№ п/п	Местонахождение (адресный ориентир)	Объект оценки	Нижняя граница интервала, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
1	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:57	20 474 826	24 969 300	29 463 774
2	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:127	20 474 826	24 969 300	29 463 774
3	Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	50:23:0050373:87	20 474 826	24 969 300	29 463 774
Итого			61 424 478	74 907 900	88 391 322

Источник: расчет Оценщика

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.
4. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)



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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srooo.ru | Web: www.srooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

TEGOVA Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации

Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации

**Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)**

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича

PHO. GABRIELLA RUIZ POLYMER INVESTIGATIONS (GRIFFIN HALL)

оревич

(Ф.И.О. одатимина)

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

Добровольная пристановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Свалификационный аттестат:

1. №0373524-2 от 20.05.2022. Оценка движимого имущества, действителен до 20.05.2025;
2. №037854-1 от 03.06.2024. Оценка недвижимости, действителен до 03.06.2027

Аные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков;

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

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий счет: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

Информация о страховании ответственности общества "Ресо-Гарантия". Договор №922/2513014888 от 22.12.2023 на сумму 50000000 руб., срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2024;

г. Акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-121121/23 / 0325R776/00000001/23-09234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;

3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

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

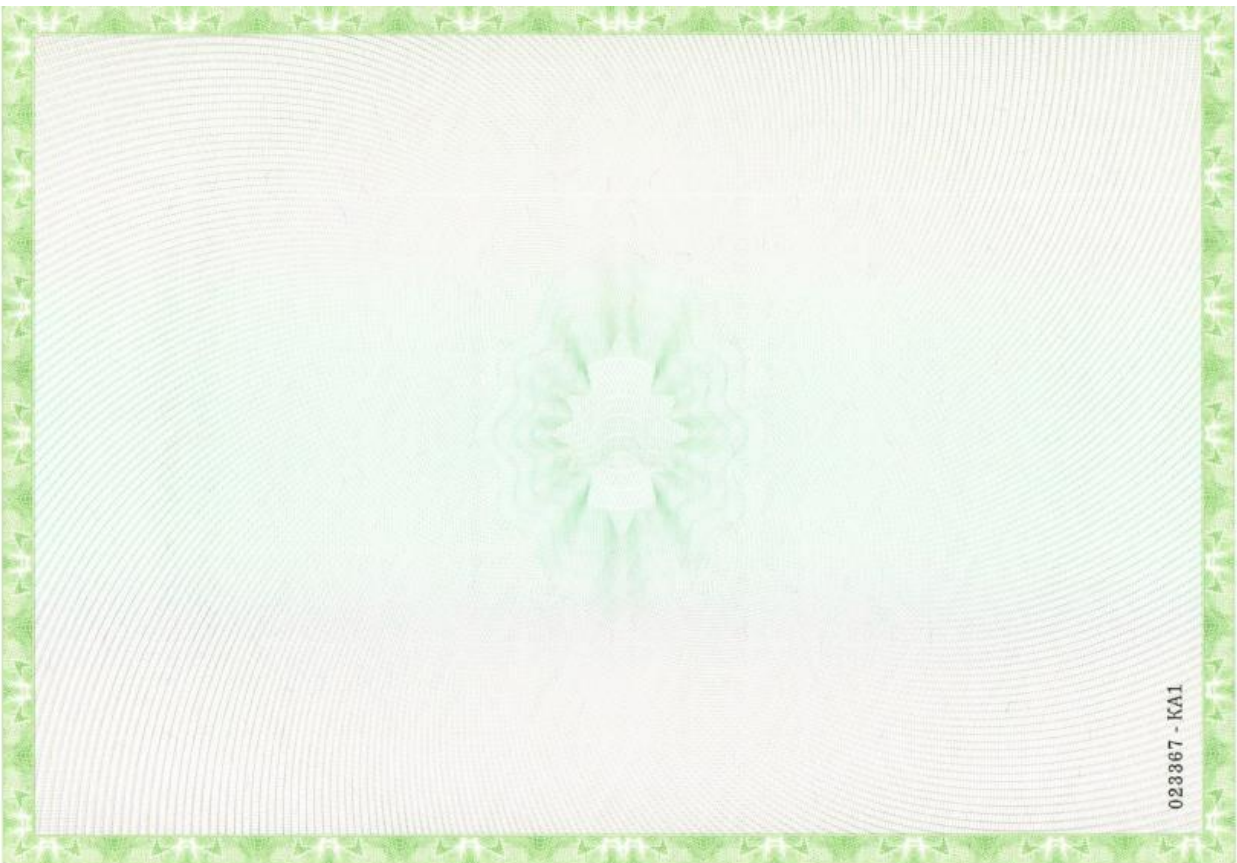
Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 17.07.2024 г. (данные за 2024 год) в отношении сотрудников ООО «Сбербанк России» (далее – «Сбербанк») не поступало жалоб на действия или бездействие сотрудников ООО «Сбербанк России» (далее – «Сбербанк») в отношении клиентов ООО «Сбербанк России» (далее – «Сбербанк»). В ООО отсутствуют сведения о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинения ущерба действиями (бездействия) персонала в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных федеральными стандартами оценки и стандартами оценочной деятельности.

Данные сведения предоставляются по состоянию на 17 июля 2024 г.

Данные сведения предоставляются по состоянию на 17 июля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

(CONTINUED)



Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ЖБ № 0202232	
Осы диплом	Делов	Настоящий диплом выдан	Делову
Андрей Игоревичу	берілді,	Андрею Игоревичу	в том, что он
от 2008 жылы	Алматы экономика және	в 2008 году поступил в	Алматынскую
статистика академиясына		академию экономики и статистики	
түсіп, 2010 жылы	050908 "Бағалау"	и в 2010 году полностью освоил	профессиональную
мамандығы бойынша Алматы экономика		учебную программу высшего образования	
және статистика академиясының		по специальности 050908 "Оценка"	
жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық		Алматынской академии	
менгеріп шықты.		экономики и статистики	
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы		Решением Государственной аттестационной комиссии от	
"20" сәуірдегі	шешімімен оған	"20" апреля 2010 года ему (ей) присвоена	
бағалау		квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР	
білісінгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі		оценки	
берілді.		Присвоитель Государственной	
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының төрағасы		аттестационной комиссии	
Рейс		Ректор ЭСА	
М.О.		Секретарь	
Алматы қаласы		М.О.	
2010 жылғы 07 маусым		Город Алматы	
Тіркеу нөмірі 2579		в 07 июня 2010 году	
		Регистрационный номер 2579	

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
T. (495) 730-3000, F. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщиков
№ 9222711017399

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» ноября 2024 г. Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь: ФИО ДЕЛОВ ИГОРЕВИЧ
Адрес по месту регистрации: Москва, обл. г. Одинцово, с. Голоцково
ул. Советская д. 32 кп1, кп28. Дата рождения 26.10.1989
Паспорт: № 4608 6136013 выдан ОУДПОМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В.Г. БЫКАНОВ
ВЫДАНО
E-mail info@fundosenska.com тел. + 499 701-99402

- Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.
- Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2.2. Действие Договора страхования (Полная) распространяется на работы (исключения катастрофическую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2025 года.
- Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
- Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
- Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы
- Страховая премия: 2 400 (две тысячи четыреста) рублей
- Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования
- Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страховое
- Договор страхования гражданской ответственности № 9222711017399 от 06.11.2024
- Правила страхования.

Представитель страховщика: КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ

Экземпляр Правил страхования получен. С уведомлением
Приглашен страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик

Страхователь
М.П. (подпись)

М.П. (подпись, подпись)
По Договору страхования № РГ-Д-01533-22-27711017399/19547007 от 26.11.2024

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

117105, Москва, Нагорный пр-д, 6

т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585

mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО

ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prosed, Moscow, 117105

t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585

mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2711008746

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413, ИНН 771004520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» ноября 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Оценка»

Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошевское, д. 32А,

пом. XII ком. 83.87

ОГРН, 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 770726600 Е – mail info@fondscenka.com тел. + 7 (499) 701-99-02

р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) и г. Москва БИК 044525795

1. Срок действия полиса:

С 00 часов 00 минут 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.

2. Объект страхования:

2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадетскую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2025 года.

3. Страховой случай:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

4. Страховая сумма:

100 000 000 (сто миллионов) рублей,

лимиты ответственности согласно Договору страхования

5. Франшиза:

Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия:

27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей

7. Порядок оплаты страховой премии:

Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы:

- Приложение 1: Заявление на страхование

- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2711008746 от 06.11.2024

- Правила страхования.

Представитель страховщика: КАДЫМОВА ЭРНА ЯГУБ КЫЗЫ Код 19547007

Экземпляр Правил страхования по форме, утвержденной

Правилами страхования оценщиков Страховщика

Страхователь

М.П. (подпись)

М.П. (подпись)

По Договору № 922/2711008746 от 06.11.2024

Страхование

М.П. (подпись)

По Договору № 922/2711008746 от 06.11.2024

Отчет об оценке земельных участков (3 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области, тер. сельское поселение Рыболовское

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объект -аналог №1

Продажа участка 245 сот. Мос. x +

cian.ru/sale/suburban/234873803/

Продается участок, 245 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Лысцово деревня На карте
 // Новорязанское шоссе 72 км от МКАД // Новогорьское шоссе 70 км от МКАД

6 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 820 000

Цена за сотку 24 490 ₽/сот.

+7 916 394-64-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 53645981

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос, в 7 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 24,9%

3 фото

Площадь участка 245 сот.

Статус участка ИЖС

Продается участок площадью 2,45 га под дачное строительство. Электроснабжение подведено. В 500 метрах строится автодорога М5 Москва-Рязань. Участок ровный без болот и оврагов. Расположен в черте деревни Лысцово, 12 км до г. Воскресенска, 20 км до г. Бронницы. Рядом лес и пруд. Подъезд к участку имеется - бетонка и асфальтовая крошка. Возможно расширение участка - рядом продается еще один участок площадью 2,45 га под с/х назначение.

Отзыв о сайте

Объект -аналог №2

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) x +

avito.ru/mesherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_4278922844

9 000 000 ₽

36 735 ₽ за сотку

В ипотеку от 58 755 ₽/мес.

Посмотреть сделки

8 905 754-78-20

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АИЖС Раменское Агентство

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо Тихонова Светлана

Об участке

Площадь: 245 сот.

Расстояние от МКАД: 57 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., территориальное управление Ульяновское

Новорязанское шоссе, 57 км

Показать карту

Описание

В продаже земельный участок, расположенный в р-н Раменский, деревня Лысцово.

Хороший подъезд к участку!

Общая площадь 2,45 га

Кадастровый номер участка 50:23:0050557:79

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: Для дачного строительства.

Сообщения

Объект -аналог №3

Земельный участок, 2 га, куплю

move.ru/objects/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploshchadyu_20000_kv_m_ploshchadyu_200_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_9277815934/

move.ru Москва Куплю Снять Новостройки Коммерческая Полюшко Спецпредложения ГРАЖДАНЕЛЬ Разместить объявление Войти

Фотографии (8) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления



Среды на Лобачевского
Беспроцентная рассрочка на 15 лет!

Среды
м. Ленинская

Квартиры с парковками и мастерами, ландшафтный парк, 7 мин до метро. Старт уникальных лотов!

Позвонить телефону

Все спецпредложения

Земельный участок в продажу

Цена:	4 950 000 Р	Площадь участка:	2 га
Цена за га:	2 475 000 Р	Дата публикации:	22 апреля
Тип объекта:	земельный участок	Дата обновления:	27 апреля
Тип объявления:	вторичка	ID:	927-781-593-4

Дополнительная информация

Гаш: да

Описание

Продам земельный участок 20 000 кв. м - 2 Га в Раменском районе, с/п Новохаритоновское, рядом с д. Бактево. Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование САДОВОДСТВО. Участок имеет удачное расположение и прекрасно подходит для ведения садоводства. Вблизи земельного участка находится д. Бактево, недалеко расположена жд станция Игнатьево. Удобный круглогодичный подъезд, вся инфраструктура в 12 минутах транспортом. Кадастровый номер 50:23:0020379-492. Один собственник. Все документы готовы к сделке. Звоните!

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПУСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
13.02.2016 № 50/023/001/2016-40/3

Дата 13.02.2016 _____ № 50/023/001/2016-403

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:

	Характеристики недвижимого имущества: Кadaстровый номер объекта:	объекта (или условный)	50:23:0050373-127
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
	площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:		111 500 кв. м
	состав:		Участок находится примерно в 1200 м по направлению на юг от ориентира: д.Владимирова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболововское
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮное - Фонды недвижимости" 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. Общая долевая собственность, № 50-50-23/17/2012-212 от 15.08.2012
4.	Ограничение (обременение)		
4.1.1.	Вид:		Доверительное управление Участок находится примерно в 1200 м по направлению на юг от ориентира: д.Владимирова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболововское кал.№ 50-23-0050373-127. 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 111500 кв. м
	дата государственной регистрации:		27.01.2016
	номер государственной регистрации:		50-50/23-50/999/001/2016-29/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 27.01.2016 до 01, 12, 2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РБМ Капитал", ИНН: 7722363196
	основание государственной		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельные

регистрации:	фонд "София Полмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007;
5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта незавершенности для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

[illegible]

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

Карчевская М. С.
(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данным информационным указанным органом обязаны застраховать самостоятельную (федеральный закон от 27.07.2010 №104-ФЗ) Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» ч.1, ст.7).

регистрации:	Фонд "Солид Подмосковный" зарегистрирован, ФСОФР России 18.10.2007 г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007;
строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пасивым инвестиционным фондом от 07.04.2013 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права преования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	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 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(подпись, печать)

Киреевская М. С.
(подпись, печать)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и иные организации, осуществляющие государственную регистрацию прав, осуществляется на основании заявления, подписанного уполномоченным должностным лицом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, и заверенного печатью и подписью уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

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 № 50/023/001/2016-466

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) 50:23:0050373:57
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	111 500 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 970 м по направлению на юг от ориентира: д.Владимирова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Трастэйнон - Фонд неактивных" (далее - "Трастэйнон - Фонд"), основанная на основании пая в паевом свидетельстве инвестиционных паев в паевом свидетельстве инвестиционных паев и счетов депозитов инвестиционных паев, № 50-50-3.1.1. Вид, номер государственной регистрации права: 23/11/2012-204 от 13.08.2012
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление. Участок находится примерно в 970 м по направлению на юг от ориентира: д.Владимирова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кадастровый номер 50:23:0050373:57, 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 111 500 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-30/2
срок, на который установлено ограничение 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: 772363196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный"

регистрации:	Фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007;
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заключенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	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 сведениях содержится 7 Федеральное жюри от 31 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(подпись, наименование должности лица, ответственного за регистрацию прав)

Карасевская М. С.
(подпись, инициалы)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти в целях получения государственной услуги по предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляется на основании заявления о предоставлении государственной услуги, принятого в соответствии с требованиями к муниципальным услугам, ч.1, ст.7

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 № 50/023/001/2016-463

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 недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0050373:87
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	1111 500 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1400 м по направлению на юг от ориентира: д.Владимирова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов детей владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/117/2012-205 от 15.08.2012
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Участок находится примерно в 1400 м по направлению на юг от ориентира: д.Владимирова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кадастр № 50:23:0050373:87, 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 1111500 кв. м
	дата государственной регистрации: 27.01.2016
	номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-28/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 27.01.2016 до 01.12.2027
	установлено ограничение (обременение) права: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный"