



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
В.И. Светлаков/

**Отчет З№ – 17/12-16
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская обл.,
Подольский р-н, Лаговское с/п,
Вблизи д. Коледино

**По состоянию
на 30 декабря 2016 года**

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2016

Сопроводительное письмо

30 декабря 2016 г.
г. Москва,
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с Дополнением №180 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 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», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Коледино, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 30 декабря 2016 г.

Объект оценки:

1)Земельный участок общей площадью 79 111 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0020709:478

Адрес (местонахождение) объекта: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.

2)Земельный участок общей площадью 5 833 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0020709:479

Адрес(местонахождение) объекта: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020709:479 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №02-09-16-1 от 17 октября 2016 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020709:478 не находится в операционной аренде в дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 79 111 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0020709:478 Адрес (местонахождение) объекта: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 2)Земельный участок общей площадью 5 833 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0020709:479 Адрес (местонахождение) объекта: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	30 декабря 2016 года
Период проведения оценки	30 декабря 2016 года
Дата составления отчета	30 декабря 2016 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.

Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	720 000 рублей.
Итоговая справедливая стоимость, с учетом округления	720 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов, исходя из функционального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, как пастбище, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет –составляет:

720 000

(Семьсот двадцать тысяч) рублей

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка
50:27:0020709:478	Коледино	79 111	670 000
50:27:0020709:479	Коледино	5 833	50 000
Итого			720 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №957



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	12
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	16
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	16
3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	17
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	31

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №180 к Договору № 20/3 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 79 111 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0020709:478 Адрес (местонахождение) объекта: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 2)Земельный участок общей площадью 5 833 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0020709:479 Адрес (местонахождение) объекта: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«30» декабря 2016 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 40701810700000000074 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Юридический адрес 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
ОГРН 5077746845688 от 29 мая 2007 года.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Оценщик, Светлаков Василий Иванович, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2083/16. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате

- любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
 - В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
 - третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
 - третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
 - третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
 - Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
 - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
 - все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
 - Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
 - заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
 - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
 - мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
 - результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
 - события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
 - Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
 - ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных

разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1)Свидетельство о государственной регистрации права50-БВ№172208 от 04 июля 2016 года.
- 2)Свидетельство о государственной регистрации права50-БВ№172212 от 04 июля 2016 года.
- 3)Решение о разделе земельного участка №07-06-16-1 от 16 июня 2016 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ,от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611
ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;
ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;
ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;
ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»
ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1) Земельный участок общей площадью 79 111 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020709:478

Адрес (местонахождение) объекта: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.

2) Земельный участок общей площадью 5 833 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020709:479

Адрес (местонахождение) объекта: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования. Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле). В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м). Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно. Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м. 4 Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд. Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.). Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента. По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента..

В сентябре 2016 г. Росстатом опубликована первая оценка произведенного ВВП во II квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось вдвое - до 0,6 % г/г по сравнению с 1,2 % в I квартале. В целом за полугодие ВВП сократился на 0,9 % г/г. Ведущая роль в

обеспечении положительной динамики промышленности сместилась к обрабатывающим отраслям, обслуживающим промежуточный и конечный спрос, в то время как в I квартале 2016 г. драйвером промышленной динамики были добывающие производства. Во II квартале текущего года на фоне резкого замедления роста валовой добавленной стоимости (ВДС) в добыче полезных ископаемых (до 0,3 % г/г), обрабатывающие производства, впервые за последние пять кварталов, показали слабый рост (ВДС выросла на 0,3 % г/г). Рост объема выпуска значительно ускорился в таких видах деятельности, как текстильное и швейное производство (6,0 % против 1,2 % в I квартале 2016 г.), производство кожи, изделий из кожи производство обуви (11,9 % против 7,1 %), обработка древесины и производство изделий из дерева (3,9 % против спада на 2,2 % в I квартале), целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность (3,3 % против 2,6 %), химическое производство (7,4 % против 3,0 %), производство резиновых и пластмассовых изделий (9,7 % против 1,9 % соответственно). Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (до 2,5 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г во II квартале 2015 г.), а также замедление сокращения объемов НДС в оптовой и розничной торговле (в 2 раза), в гостиничном бизнесе и общепите (втрое). Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано, прежде всего, с резким падением во II квартале объемов строительства (до 8,3 % г/г). На сокращение спроса на строительно-монтажные работы оказали влияние значительное сокращение инвестиций в основной капитал кварталом ранее, низкая активность в индивидуальном жилищном строительстве (на фоне падения реальных располагаемых доходов населения во II квартале) и сохранение падения вводов жилья. На фоне резкого снижения объемов строительства хуже чувствовали себя фондообразующие отрасли. Объем выпуска в производстве машин и оборудования сократился на 0,5 % г/г против роста на 5,4 % в I квартале 2016 года. На динамику НДС транспорта и связи (-1,0 % г/г), снижающуюся второй квартал подряд, оказывает влияние снижение физического объема экспортных поставок энергоносителей, формирующее потребность в перевозках, и сохраняющиеся спросовые ограничения. По данным Росстата, индекс промышленного производства в августе вырос на 0,7 % г/г, за восемь месяцев – на 0,4 процента. Объемы добычи полезных ископаемых в августе увеличились на 1,8 % г/г, в обрабатывающих производствах также наблюдается положительная динамика: 0,1 процента. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в июле показало рост на 1,3 % г/г.

Повышательная тенденция последних месяцев в добывающем секторе в августе прервалась – по итогам месяца, согласно данным ЦДУ ТЭК, ежесуточная добыча составила 10,71 млн. баррелей в сутки, минимум этого года (июль – 10,85 млн. баррелей в сутки), а всего за август было добыто 45,3 млн. тонн нефти (в июле – 45,9 млн. тонн). Расстановка лидеров по добыче претерпела некоторые изменения: вновь по показателю год-к-году в августе отрицательные цифры показала Роснефть (-0,4 %, падение добычи на месторождениях, купленных у ТНК-ВР), ускорилось падение добычи и у Лукойла (-4,6 % г/г, сокращение эксплуатационного бурения). Впечатляющие темпы роста показал НОВАТЭК, добыча которого год-к-году выросла почти в 1,8 раза (компания вывела на проектную мощность новое месторождение), традиционно хорошие показатели продемонстрировали Газпромнефть (8,8 % г/г), Татнефть (5,4 % г/г) и Башнефть (3,9 % г/г).

	август	январь-август	июль	август	август (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	-3,8	-3,8	-0,8	0,0	0,3	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,4	9,8	0,5	0,0		3,9
Промышленное производство ³⁾	-4,3	-3,2	-0,3	0,7	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,1	0,5	-0,8
Производство продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	6,0	0,5	3,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-11,1	-8,4	-3,5	-2,0	-0,1	-4,6
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	6,5		-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-5,3	-4,0	-7,3	-8,3	-1,1	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-1,0 ⁵⁾	-0,7	-0,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32176	33100	35888	34095 ⁵⁾		35532 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-5,1	-0,1	-5,7
Объем платных услуг населению	-2,9 ⁶⁾	-1,6 ⁶⁾	-1,1	1,0	0,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234,0	22,5	22,7 ⁵⁾		173,6 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16,0	18,3 ⁵⁾		118,0 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	45,6	55,4	43,3	43,7		39,2

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым г. Севастополю.

Источник: <https://lenta.ru/news/2016/03/03/misteconomy/>; <http://economy.gov.ru/>

Обзор рынка земельных участков

Даже поверхностный анализ рынка земельных участков России позволяет заметить, что отрасль находится в процессе преобразования. Зарубежные инвесторы бегут из страны и активно избавляются от активов. Вследствие этого земля дешевеет, и на протяжении как минимум первых шести месяцев 2015 года данный процесс будет продолжаться. Также, судя по всему, очень серьезные перемены вызовет реформа, вступившая в силу с марта.

Согласно анализу рынка земельных участков за 2014-й, на нем насчитывается примерно 168 млн га площадей только сельскохозяйственного назначения. Это больше, чем в двадцати пяти европейских странах, вместе взятых. При этом эффективность использования территорий не впечатляет. Урожайность одного гектара в среднем в 7 раз меньше, чем в Европе.

Изучив прошлогодний обзор рынка земельных участков, можно увидеть, что потенциал основных сельскохозяйственных районов задействован почти максимально (на 70%). Дополнительные перспективы развития отрасли заключаются в освоении площадей, расположенных в Сибири, на Дальнем Востоке, а также северных областях европейской части страны.

Наиболее перспективным регионом с точки зрения вложения инвестиций считается Подмосковье, где землевладельцам представлен полный спектр возможностей,

начиная от строительства коттеджей и заканчивая ведением фермерского хозяйства. В плане инфраструктуры с этим районом не сравнится ни один другой. Достаточно привлекательно также выглядят соседние с Москвой области: Тульская, Калужская, Владимирская и Тверская.

Эксперты предсказывают, что в первом полугодии 2015-го земля в среднем подешевеет где-то на 20-25%. Зарубежные инвесторы уходят, а отечественные бизнесмены не спешат вкладывать деньги в отрасль в нынешней финансовой ситуации. Не исключено, что в связи с резким удешевлением активов некоторые иностранные компании вернутся во второй половине года, однако это возможно только в случае улучшения геополитического климата.

Если оптимистичный прогноз сбудется, вполне можно ожидать отката цен на прежний уровень. Если нет, то многое будет зависеть от санкционной политики. В настоящее время она не оказывает серьезного негативного воздействия на российское сельское хозяйство, но все может измениться. Есть еще один фактор, который способен существенно повлиять на ценовую ситуацию на рынке земельных участков. Речь идет о новой реформе, которая начала действовать с 1 марта.

Приход весны ознаменовался изменением порядка предоставления земли юридическим/ физическим лицам и ее передачи из государственной в муниципальную собственность. Существенно увеличится количество площадей, которые будут выставляться на торги в обязательном порядке. Определять их поможет публичная кадастровая карта. Кроме того, впервые в истории граждане получили возможность ознакомиться с полным перечнем случаев, когда власти имеют право отказать в продаже.

Каким образом все это будет реализовываться на практике, мы увидим из итогового обзора рынка земельных участков за 2015 год. Теоретически ожидается очень серьезное усиление контроля и надзора. В частности, будет введена ранее в нашей стране не применяемая процедура административного обследования, в ходе которой будут проверяться не отдельные точки, а весь населенный пункт в целом.

В частности, предполагается, что такая мера должна существенно сократить количество случаев самоуправного захвата территорий. Раньше нарушители могли годами отделываться незначительными штрафами. Теперь подобное самовольство обойдется минимум в 100 000 рублей, а игнорирование требования освободить незаконно занятую площадь повлечет за собой серьезное дополнительное наказание.

Все случившиеся за последнее время на рынке земельных участков законодательные изменения призваны решить две основные задачи. Во-первых, они должны значительно упростить процедуру получения и регистрации для юридических и физических лиц. Во-вторых, они являются дополнительной стимуляцией для владельцев и арендаторов, никак не развивающих свои территории. «Ленивых» хозяев ожидают увеличение налогов, штрафы и даже изъятие собственности.

Желание правительства резко ускорить процесс вовлечения земли в оборот выглядит вполне понятным. Это позволит увеличить наполняемость бюджета, а также поспособствует развитию сельскохозяйственной отрасли, что в свете последних геополитических событий имеет важнейшее стратегическое значение.

К сожалению, достижение этой цели существенно усложняется ввиду недостаточно внятной информационной политики. Немало игроков рынка земельных участков пока не слишком понимают суть нововведений, многие реально напуганы перспективой потери своих владений. В этом направлении государству предстоит еще серьезно поработать.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимущества России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного

участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹⁾.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок. Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В нашем случае данный подход использован быть не может в связи с отсутствием рыночных данных.

Затратный подход для оценки стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения нами не применяется: в соответствии с экономической теорией земля стоимости не имеет, так как земля является природным благом и в ее создании не участвовал общественно полезный труд.

3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении справедливой стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной справедливой стоимости оцениваемого объекта при определенной категории и разрешенном использовании земельного участка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 50% от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-33%. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые

производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка (как свободного) составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту, который выбирается типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении лучшего использования собственности, исходя из анализа рыночных условий.

Чтобы соответствовать наиболее эффективному, использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям: быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически целесообразным и приносить максимальную прибыль.

Рассматриваемый объект недвижимости относится к сельскохозяйственному назначению, представляет собой сельскохозяйственное угодье, используемое в кормовом севообороте, и остается таковым согласно разрешенному использованию.

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ рынка молока
Обзор рынка молока за 2015 год
Средние цены производства



* в среднем по региональным центрам субъектов Российской Федерации. Выборка в 2015 г. была

Закупки сырого молока

Производство					
Территория	Производство молока в СХО крупных, средних и малых, тыс. т				Поголовье коров в СХО на 1 ноября 2015 г., тыс. голов
	январь-октябрь 2014 год	январь-октябрь 2015 год	Изменение, +/-	Доли в РФ	
Российская Федерация	12 155,2	12 413,7	+2,1%	100,0%	3 363,5
Центральный ФО	3 129,4	3 230,5	+3,2%	26,0%	857,9
Северо-Западный ФО	1 173,1	1 235,9	+5,4%	10,0%	246,1
Южный ФО	825,6	844,0	+2,2%	6,8%	241,1
Северо-Кавказский ФО	302,4	298,2	-1,4%	2,4%	147,0
Приволжский ФО	3 892,6	3 981,9	+2,3%	32,1%	1 044,2
Уральский ФО	842,4	838,1	-0,5%	6,8%	196,2
Сибирский ФО	1 851,3	1 841,5	-0,5%	14,8%	577,2
Дальневосточный ФО	121,7	127,5	+4,8%	1,0%	49,3
Крымский ФО	16,6	16,2	-2,4%	0,1%	4,5
Производство молочной продукции (с начала года по 1 ноября), тыс. т					
Производственные показатели		2014 год	2015 год	Изменение	
Сыры и продукты сырные		403,2	490,1	▲	+21,6%
Масло сливочное		213,6	222,5	▲	+4,2%
Цельномолочная продукция (в пересчете на молоко)		9 596,6	9 692,3	▲	+1,0%
- молоко жидкое обработанное		4 487,1	4 477,5	▼	-0,2%
- кефир (без пищевых продуктов и добавок)		819,2	803,1	▼	-2,0%
- сметана (с массовой долей жира более 10%)		451,7	473,2	▲	+4,8%
- творог		318,9	343,7	▲	+7,8%
Молоко в твердых формах		134,9	112,9	▼	-16,3%
По состоянию на 01.11.2015					
Источник: Росстат					

Производство

Производство					
Территория	Производство молока в СХО крупных, средних и малых, тыс. т				Поголовье коров в СХО на 1 ноября 2015 г., тыс. голов
	январь-октябрь 2014 год	январь-октябрь 2015 год	Изменение, +/-	Доли в РФ	
Российская Федерация	12 155,2	12 413,7	+2,1%	100,0%	3 363,5
Центральный ФО	3 129,4	3 230,5	+3,2%	26,0%	857,9
Северо-Западный ФО	1 173,1	1 235,9	+5,4%	10,0%	246,1
Южный ФО	825,6	844,0	+2,2%	6,8%	241,1
Северо-Кавказский ФО	302,4	298,2	-1,4%	2,4%	147,0
Приволжский ФО	3 892,6	3 981,9	+2,3%	32,1%	1 044,2
Уральский ФО	842,4	838,1	-0,5%	6,8%	196,2
Сибирский ФО	1 851,3	1 841,5	-0,5%	14,8%	577,2
Дальневосточный ФО	121,7	127,5	+4,8%	1,0%	49,3
Крымский ФО	16,6	16,2	-2,4%	0,1%	4,5
Производство молочной продукции (с начала года по 1 ноября), тыс. т					
Производственные показатели	2014 год	2015 год	Изменение		
Сыры и продукты сырные	403,2	490,1	▲	+21,6%	
Масло сливочное	213,6	222,5	▲	+4,2%	
Цельномолочная продукция (в пересчете на молоко)	9 596,6	9 692,3	▲	+1,0%	
- молоко жидкое обработанное	4 487,1	4 477,5	▼	-0,2%	
- кефир (без пищевых продуктов и добавок)	819,2	803,1	▼	-2,0%	
- сметана (с массовой долей жира более 10%)	451,7	473,2	▲	+4,8%	
- творог	318,9	343,7	▲	+7,8%	
Молоко в твердых формах	134,9	112,9	▼	-16,3%	
По состоянию на 01.11.2015					

Источник: Росстат

Импорт

Комментарий	
ЦЕНЫ. По данным ФГБУ «Спеццентр» в АПК», на 7 декабря 2015 г. в России средняя цена сельхозпроизводителей на реализованное молоко коровье составила 20,8 руб./лг (+0,7% за неделю), что на 3,6% выше уровня цен на 8 декабря 2014 г. Цены на сырое молоко продолжают расти по мере сокращения надеж и повышении затрат на содержание скота.	
Цены промышленных производителей на молоко 3,2% жирности установились на уровне 39,7 руб./лг (+0,3% за неделю), на масло сливочное отечественное 82,5% жирности – 350,4 руб./лг (+0,1%), на сыры сычужные твердые отечественные – 307,3 руб./лг (+0,1%).	
По состоянию на 7 декабря 2015 г. средняя потребительская цена на молоко 3,2% жирности составила 54,6 руб./лг (+0,1% за неделю), на масло сливочное 82,5% жирности – 647,1 руб./лг (+0,4%), на сыры сычужные твердые – 426,1 руб./лг (+0,7%).	
ПРОИЗВОДСТВО. По данным Росстата, за январь-октябрь 2015 г. производство молока в СХО (кроме микропредприятий) составило 12,4 млн т (+2,1% к соотв. периоду 2014 г.). Объем промышленного производства сыров и сырных продуктов за январь-октябрь достиг 490,1 тыс. т, превысив соответствующий показатель прошлого года на 21,6%. Также выросло производство цельномолочной продукции в пересчете на молоко на 1,0%, до 9 692,3 тыс. т, масла сливочного (на 4,2%, до 222,5 тыс. т), сметаны (на 4,8%, до 473,2 тыс. т) и творога (на 7,8%, до 343,7 тыс. т).	
ИМПОРТ. По данным ФТС России (без учета данных о торговле с государствами-членами ЕАЭС), с 1 января по 6 декабря 2015 г. объем импорта сухого обезжиренного молока составил 4,9 тыс. т (в 3 раза меньше, чем за соотв. период 2014 г.), сухого цельного молока – 1,1 тыс. т (в 5,1 раза меньше), сыра и творога – 29,3 тыс. т (в 6,1 раза меньше), масла сливочного – 13,8 тыс. т (в 4,7 раза меньше). Совокупный объем импорта пальмового масла, используемого в перерабатывающей отрасли и качестве заменителя молочного жира, в физическом объеме составил 817,4 тыс. т (+23,5% к 2014 г.), в стоимостном выражении – 595,5 млн долл. (-1,7% к 2014 г.).	

Цены на сухое молоко



Комментарий

ЦЕНА. По данным ФГБУ «Спеццентрчет в АПК», на 7 декабря 2015 г. в России средняя цена сельхозпроизводителей на реализованное молоко коровье составила 20,8 руб./лг (+0,7% за неделю), что на 3,6% выше уровня цен на 8 декабря 2014 г. Цены на сырое молоко продолжают расти по мере сокращения надоев и повышения затрат на содержание скота.

Цены промышленных производителей на молокопродукты стабилизировались с невысокими недельными темпами роста на фоне удорожания сырого молока. Средняя цена промышленного производителя на молоко 3,2% жирности установилась на уровне 39,7 руб./лг (+0,3% за неделю), на масло сливочное отечественное 82,5% жирности – 350,4 руб./лг (+0,1%), на сыры сырные твердые отечественные – 307,3 руб./лг (+0,1%).

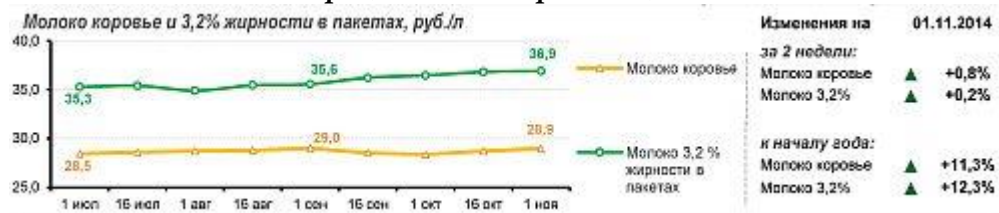
По состоянию на 7 декабря 2015 г. средняя потребительская цена на молоко 3,2% жирности составила 54,6 руб./лг (+0,1% за неделю), на масло сливочное 82,5% жирности – 447,1 руб./лг (+0,4%), на сыры сырные твердые – 426,1 руб./лг (+0,3%).

ПРОИЗВОДСТВО. По данным Росстата, за январь-октябрь 2015 г. производство молока в СХО (кроме микропредприятий) составило 12,4 млн т (+2,1% к соответствующему периоду 2014 г.). Объем промышленного производства сыров и сырных продуктов за январь-октябрь достиг 450,1 тыс. т, превысив соответствующий показатель прошлого года на 21,6%. Также выросло производство цельномолочной продукции в пересчете на молоко (на 1,0%, до 9 632,3 тыс. т), масла сливочного (на 4,2%, до 222,5 тыс. т), сметаны (на 4,8%, до 473,2 тыс. т) и творога (на 7,8%, до 343,7 тыс. т).

ИМПОРТ. По данным ФТС России (без учета данных о торговле с государствами-членами ЕАЭС), с 1 января по 6 декабря 2015 г. объем импорта сухого обезжиренного молока составил 4,9 тыс. т (в 3 раза меньше, чем за соответствующий период 2014 г.), сухого цельного молока – 1,1 тыс. т (в 5,1 раза меньше), сыра и творога – 29,3 тыс. т (в 6,1 раза меньше), масла сливочного – 13,8 тыс. т (в 4,7 раза меньше). Совокупный объем импорта пальмового масла, используемого в перерабатывающей отрасли в качестве заменителя молочного жира, в стоимостном выражении составил 817,4 тыс. т (+23,5% к 2014 г.), в стоимостном выражении – 535,5 млн долл. (-1,7% к 2014 г.).

Обзор рынка молока за 2014 год

Средние цены производства



Закупки сырого молока



Средние цены по Федеральным округам, руб./кг

Территория	Средняя цена	Изменение за 2 недели	Изменение к 2013 году
Российская Федерация	20,3	▲ +2,0%	▲ +21,8%
Центральный ФО	20,3	▲ +3,9%	▲ +19,2%
Северо-Западный ФО	20,9	▲ +2,7%	▲ +27,1%
Южный ФО	19,0	▲ +2,7%	▲ +20,0%
Северо-Кавказский ФО	19,7	▲ +0,8%	▲ +36,6%
Приволжский ФО	18,3	▲ +2,4%	▲ +9,5%
Уральский ФО	20,6	▲ +1,2%	▲ +26,5%
Сибирский ФО	19,0	▲ +1,3%	▲ +13,6%
Дальневосточный ФО	30,2	≈ 0,0%	▲ +25,0%

Источник: ФГБУ «Спеццентрчет в АПК»

Производство Производство

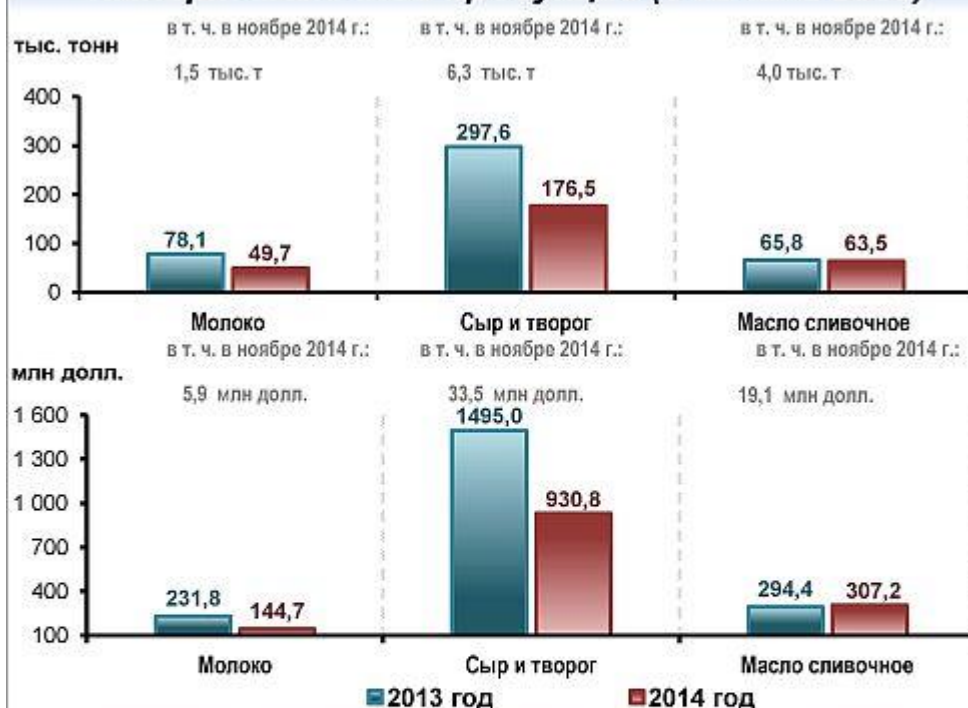
Производственные показатели	2013 год	2014 год	Изменения
Поголовье коров в сельхозорганизациях, тыс. голов	3 544,2	3 436,0	▼ -3,1%
Валовой надой молока в сельхозорганизациях, тыс. тонн	11 902,4	12 151,6	▲ +2,1%
Производство молочной продукции (с начала года по 1 октября), тыс. тонн			
Сыры и продукты сырные	361,7	401,6	▲ +11,0%
Масло сливочное	167,1	192,7	▲ +15,4%
Цельномолочная продукция (в пересчете на молоко), в т.ч.:	9 677,8	9 575,1	▼ -1,1%
- кефир (без пищевых продуктов и добавок)	813,7	805,4	▼ -1,0%
- йогурт (без пищевых продуктов и добавок)	103,0	106,4	▲ +3,3%
- сметана (с массовой долей жира более 10%)	457,1	451,5	▼ -1,2%
- творог	313,1	316,1	▲ +1,0%
- сливки	85,1	92,7	▲ +9,0%
Молоко в твердых формах	98,5	130,7	▲ +32,7%
Сыворотка	417,5	462,2	▲ +10,7%
Сухие молочные смеси, включая кисломолочные, для детей раннего возраста	16,1	17,6	▲ +9,7%

По состоянию на 01.11.2014

Источник: Росстат

Импорт

Импорт молочной продукции (с начала года)



тыс. тонн

▼ -36,4%
▼ -40,7%
▼ -3,5%

Изменения к 2013 году

Молоко (ТН ВЭД 0401, 0402)
Сыр и творог (ТН ВЭД 0406)
Масло сливочное (ТН ВЭД 040510)

млн долл.

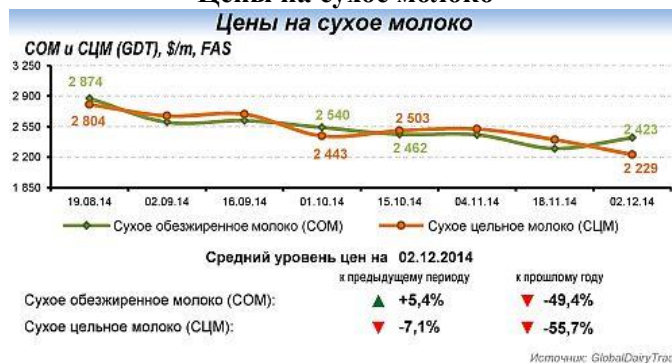
▼ -37,6%
▼ -37,7%
▲ +4,3%

Без учета данных о торговле с республиками Беларусь и Казахстан

По состоянию на 30.11.2014

Источник: ФТС России

Цены на сухое молоко



Аналитика

Аналитика

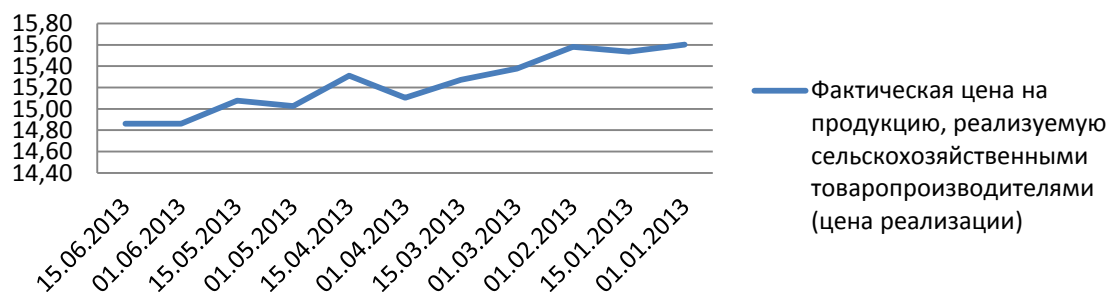
По данным Росстата, с января по сентябрь 2014 года в РФ суммарный объем внутреннего рынка молока и молочных продуктов (в пересчете на молоко) составил 32 352 тыс. т, что на 23,0% меньше показателя 2013 г. К концу сентября объемы наполнения дефицита рынка товарами из различных источников распределялись следующим образом: запасы на начало года – 1 971 тыс. т (-3,0% к 2013 г.), произведено – 24 097 тыс. т (-21,1% к 2013 г.), импортировано – 6 284 тыс. т (-33,5% к 2013 г.).

Объем потребления молока и молочных продуктов за указанный период составил 93,3% от общего объема рынка данной продукции и достиг уровня 30 169 тыс. т (-24,8% к 2013 г.). При этом потребление распределялось следующим образом: производственное – 2 585 тыс. т (-30,9% к 2013 г.), личное – 27 078 тыс. т (-24,0% к 2013 г.), потери – 17 тыс. т (-46,9% к 2013 г.), экспорт – 489 тыс. т (-22,1% к 2013 г.).

Объем запасов на конец сентября достиг 2 103 тыс. т (+10,6% к 2013 г.). Уровень самообеспечения (отношение объема производства к объему внутреннего потребления) составил 81,2% (в 2013 г. – 77,5%). Удельный вес отечественной продукции в общем объеме внутреннего рынка молока и молочных продуктов (без учета запасов на начало года) составил 79,3% (в 2013 г. – 78,4%), что на 10,7 п. п. меньше порогового значения показателя обеспечения продовольственной безопасности по указанным продуктам.

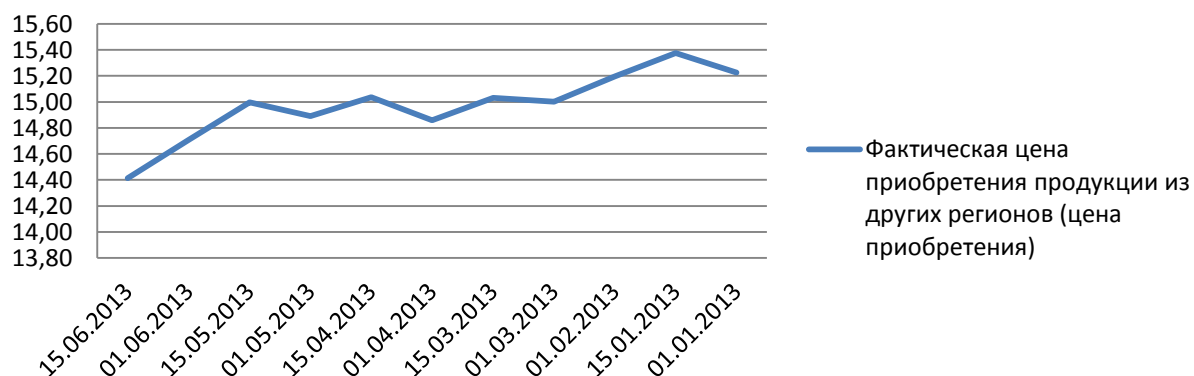
По данным ФТС России (без учета данных о торговле с республиками Беларусь и Казахстан), с начала года по 30 ноября 2014 г. на территорию страны было ввезено 49,7 тыс. т молока и сливок (ТН ВЭД 0401, 0402), что на 39,4% меньше аналогичного показателя 2013 г. Совокупный объем импортированного сыра и творога (ТН ВЭД 0406) за указанный период достиг 176,5 тыс. т (-40,7% к аналогичному периоду 2013 г.), масла сливочного (ТН ВЭД 040510) – 63,5 тыс. т (-3,5%). Общий объем указанных товаров в стоимостном выражении составил: молоко и сливки – 144,7 млн долл. (-37,6% к аналогичному периоду 2013 г.), сыр и творог – 833,6 млн долл. (-37,7% к 2013 г.), масла сливочного – 307,2 млн долл. (+4,3% к 2013 г.).

Фактическая цена на продукцию, реализуемую сельскохозяйственными товаропроизводителями (цена реализации) 2013 г.



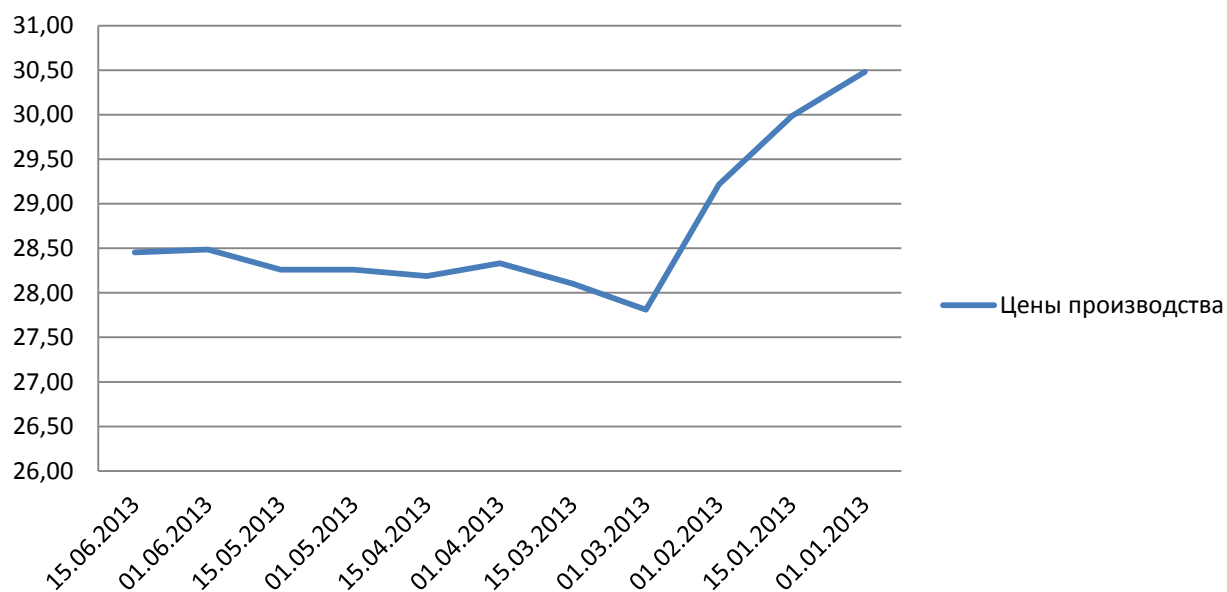
Фактическая цена на продукцию, реализуемую сельскохозяйственными товаропроизводителями (цена реализации)	Цена
Средние на 15.06.2013	14,86
Средние на 01.06.2013	14,86
Средние на 15.05.2013	15,08
Средние на 01.05.2013	15,03
Средние на 15.04.2013	15,31
Средние на 01.04.2013	15,10
Средние на 15.03.2013	15,27
Средние на 01.03.2013	15,38
Средние на 01.02.2013	15,58
Средние на 15.01.2013	15,54
Средние на 01.01.2013	15,60

Фактическая цена приобретения продукции из других регионов (цена приобретения) 2013 г.



Фактическая цена приобретения продукции из других регионов (цена приобретения)	Цена
Средние на 15.06.2013	14,41
Средние на 01.06.2013	14,71
Средние на 15.05.2013	15,00
Средние на 01.05.2013	14,89
Средние на 15.04.2013	15,04
Средние на 01.04.2013	14,86
Средние на 15.03.2013	15,03
Средние на 01.03.2013	15,00
Средние на 01.02.2013	15,20
Средние на 15.01.2013	15,38
Средние на 01.01.2013	15,23

Цены производства, 2013 г.



Цены производства	Цена
Средние на 15.06.2013	28,45
Средние на 01.06.2013	28,49
Средние на 15.05.2013	28,26
Средние на 01.05.2013	28,26
Средние на 15.04.2013	28,19
Средние на 01.04.2013	28,33
Средние на 15.03.2013	28,10
Средние на 01.03.2013	27,81
Средние на 01.02.2013	29,22
Средние на 15.01.2013	29,99
Средние на 01.01.2013	30,48



Цены производства	Цена
Средние на 15.06.2013	36,36
Средние на 01.06.2013	36,47
Средние на 15.05.2013	36,71
Средние на 01.05.2013	36,68
Средние на 15.04.2013	36,37
Средние на 01.04.2013	36,13
Средние на 15.03.2013	36,12
Средние на 01.03.2013	35,84
Средние на 01.02.2013	36,48
Средние на 15.01.2013	36,97
Средние на 01.01.2013	37,41

Выводы: На основании динамики цен на молоко следует: оптовые цены остаются стабильными и составляют 16 руб/литр.

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

Метод применяется для оценки незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения регулярного дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого при использовании земельного участка для выращивания кормов;
- определение доли дохода приходящуюся на земельный участок;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет справедливой стоимости права собственности земельного участка путем капитализации дохода.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации:

$$\text{Цз.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк}, \quad (1)$$

где Цзу – цена земельного участка, Дчистый – чистый операционный доход, Кк – коэффициент капитализации.

- осуществляется загонный или порционный выпас;
- выполняется улучшение травостоя;
- осуществляется пастбищеоборот.

Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмосковье и ближайших областях²⁾.

Расчет представлен в таблицах:

Таблица 2

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Наименование товарной продукции	Площадь, га	Урожайность, ц/га	Коэффициент перевода в к.е.	Выход кормов, центнеров к.е.	Затраты кормов на 1 ц молока, к.е.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц
Многолетние травы	1	140	0,24	33,6	0,9	37,3

Типичным для рынка производства сельскохозяйственной продукции является распределение дохода между предпринимателем, ведущим сельскохозяйственный бизнес, и собственником земли в пропорции 7,5 к 2,5, т.е. доля земельного участка в доходе составляет 25 %. (Исходные показатели приняты по данным МосНИИПИземлеустройства; Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / Под ред. д.э.н. Д.Б.Аратского и д.э.н., проф. Л.И.Кошкина – М.:ВШПП, 2003 – 84 с.

Исходя из цен реализации готового молока и в соответствии с данными предприятиями производителями tver.fas.gov.ru/news.php?id=112 - 74k - www.prpc.ru/gazeta/72/appeal.shtml - 32k в декабре 2016 года реализационную цену принимаем 1600 ц,руб.

Таблица 3

Расчет величины годового валового дохода и земельной ренты с 1 га пастбищ

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб	Производство молока с 1 га пастбищ, ц	Ежегодный валовой доход от реализации	Доля земельного участка	Рента, руб
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------	------------

			товарной продукции, руб		
Молоко	1600	37,3	59680	0,25	14920

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14920 руб. или 1,4920 руб/м2.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал, величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение права аренды земельного участка, и наиболее вероятное изменение его стоимости. Поскольку использование сельскохозяйственных угодий на сегодняшний день достаточно рискованное в нечерноземной области, то в качестве ставки капитализации нами принята безрисковая ставка и величина премии за риск.

В настоящем отчете ставка капитализации была принята исходя из безрисковой ставки на дату оценки, т.е. наиболее надежная доходность, которую может получить инвестор на свой капитал при заданных периоде получения дохода и сумме инвестиции – как правило, это минимально возможная доходность. Для целей оценки в качестве безрисковой ставки долгосрочную ставку ГКО-ОФЗ.

Она равняется: 9,80% http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 7,4286 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 9,80\% + 7,4143\% = 17,5143\%$, то есть 0,175143

Риск вложений (в %) определяется по расчету оценщика для каждого объекта следующим образом:

Таблица 4

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС						+				
2	Инфляции										+
3	Законодательный						+				
4	Ухуд. общей эк. ситуац.										+
5	Бизнес – риск					+					
6	Риск управлен. Недвиж.										+
7	Физические параметры					+					
	Количество наблюдений					2	2				3
	Взвешенный итог					10	12				30
	Σ взвешенных итогов	52									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	7,7143 %									

1. Без пояснения.
2. Риск инфляции – рост арендной платы.
3. Законодательный риск влияет на операционные расходы
4. Изменение общего экономического состояния влияет на арендную плату.
5. Бизнес – риск отражает неопределенность получения дохода, вызванную характером бизнеса арендатора – влияет на доходы.
6. Риск управления недвижимостью – под управления недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на сохранение вложенного капитала.
7. Физические параметры участка влияют на размер получаемого чистого дохода.

$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк} = 1,4920 \text{ руб./м2 в год} / 0,175143 = 8,52 \text{ руб/м2.}$

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020709:479 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №02-09-16-1 от 17 октября 2016 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Поправка рассчитывается, путем капитализация доходов получаемых от платежей по договору операционной аренды и налогов на землю, которые оплачивает арендатор(согласно договору операционной аренды) за оставшийся период действия договора.

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 11 месяцев составляет: 0,02 рублей.

За 1 месяц арендная ставка составит: 0,0017 руб./кв.м./месяц

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв.м., оцениваемых объектов составляет: 10,61 рубль за кв.м.. Налог на землю за одну сотку составит: $0,3\% * 10,61 \text{ руб./кв.м.} = 0,03183 \text{ руб./сот.}$ За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,0027 руб./кв.м..

Стоимость за один месяц составляет: $0,0017 \text{ руб./кв.м.} + 0,0027 \text{ руб./кв.м.} = 0,0044 \text{ руб./кв.м.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 10 месяц.

Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка Цб <http://www.cbr.ru/> Она составляет :10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется $(0,0044 * 11) * (1 + 10\% * 10/12)^{(10/12)} = 0,05 \text{ рублей за кв..м}$

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м. для земельного участка кадастровым номером: 50:27:0020709:479 составляет: $8,52 \text{ руб./кв} + 0,05 \text{ руб./кв.м} = 8,57 \text{ руб./кв.м.}$

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость объекта оценки путем перемножения площади участка на расчетную величину:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 кв.м.	Расчетная величина справедливой стоимости земельного участка, руб.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб
50:27:0020709:478	Коледино	79 111	8,52	674 025,7	670 000
50:27:0020709:479	Коледино	5 833	8,57	49 988,81	50 000
Итого				724 014,5	720 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.
- Сравнительный подход. Не применялся
- Доходный подход. Вес доходного подхода равен 1

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов, исходя из функционального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, как пастбище, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет –составляет:

720 000

(Семьсот двадцать тысяч) рублей

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка
50:27:0020709:478	Коледино	79 111	670 000
50:27:0020709:479	Коледино	5 833	50 000
Итого			720 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости земельных участков основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Приложение



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

04.07.2016

Документы-основания: • Решение №07-06-16-1 о разделе земельного участка от 16 июня 2016 года

• Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020709:478

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 79 111 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, д. Коледино.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" июля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/004/2016-3832/1

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Широкова Л. Г.

50-50/001-50/062/004/2016-3832/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 04.07.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Широкова Л. Г.

50-БВ № 172208



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

04.07.2016

Документы-основания: • Решение №07-06-16-1 о разделе земельного участка от 16 июня 2016 года

• Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" 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

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020709:479

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 5 833 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, д.Коледино.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" июля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/004/2016-3833/1

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Широкова Л. Г.

50-50/001-50/062/004/2016-3833/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 04.07.2016 :

не зарегистрировано.

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Широкова Л. Г.

50-БВ № 172212

Договор № 02-09-16-1
аренды недвижимого имущества

Московская область,
Подольский район

«14» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Исаева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный комплекс «Никулино», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Козина Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество согласно Приложению № 1 к настоящему Договору (далее именуемое по тексту – «Недвижимое имущество» или «Земельные участки»).

1.2. Земельные участки принадлежат владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, которое подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права, приведенными в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Срок аренды составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с момента передачи имущества по акту приема-передачи.

1.4. Недвижимое имущество предоставляется в целях использования в соответствии с видом разрешенного использования.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы составляет 225 779,22 (Двести двадцать пять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 22 копейки в месяц, в том числе НДС 18 % 34 440,90 (Тридцать четыре тысячи четыреста сорок) рублей 90 копеек.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме за 11 (Одиннадцать) месяцев действия Договора авансом в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора путем перечисления, указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы, на расчетный счет Арендодателя.

2.3. Стороны договорились, что в случае исключения из предмета настоящего Договора земельных участков, размер арендной платы, указанный в п. 2.1. не меняется.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в целях в соответствии с видом разрешенного использования;
- по истечении срока настоящего Договора - преимущественное право на заключение нового договора аренды Недвижимого имущества на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

- своевременно произвести арендный платеж, установленный разделом 2 настоящего Договора;
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле (земельных участках).

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора;
- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом

ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой стороне письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в статье 8 настоящего Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания и действует до момента истечения срока, указанного в п. 1.3. Договора.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.3. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

7.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Банковские реквизиты: р/с 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва

к/с 301018106000000000685, БИК 044583685

Генеральный директор


/И.В. Исаев/

Арендатор: ООО «АПК «Никулино»

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Коды ОКПО 1115074013702 ОКВЭД 01.1

Место нахождения: 142108, МО, Подольский р-он, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д.202-А

Банковские реквизиты: р/с № 40702810401100142425 в Домодедовском филиале Банка «Возрождение» (ОАО), к/с 301018109000000000181, БИК 044525181

Генеральный директор


/В.И. Козин/

Катастроф. №	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи деревни/села:	S, кв. м	Кат.	РВИ
50:27:0020806:422	Сынково	36970	с/х	для с/х производства
50:27:0020806:423	Сынково	37280	с/х	для с/х производства
50:27:0020806:424	Сынково	49785	с/х	для с/х производства
50:27:0020806:271	Сынково	530456	с/х	для с/х производства
50:27:0000000:584	Северово	281537	н/п	для с/х производства
50:27:0000000:585	Северово	144155	н/п	для с/х производства
50:27:0020611:0047	Бородино	88002	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:56	Бородино	205529	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:58	Бородино	204603	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:226	Сертякино	379093	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:52	Сертякино	336631	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:229	Сертякино	46227	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:51	Сертякино	408292	с/х	для с/х производства
50:27:0020631:40	Сертякино	239913	с/х	для с/х производства
50:27:0020631:41	Сертякино	187902	с/х	для с/х производства
50:27:0020631:36	Сертякино	79349	с/х	для с/х производства
50:27:0020631:38	Сертякино	38796	н/п	для с/х производства
50:27:0020631:0042	Сертякино	357744	с/х	для с/х производства
50:27:0030650:239	Никулино	98934	с/х	для с/х производства
50:27:0030650:237	Никулино	114932	с/х	для с/х производства
50:27:0030650:241	Никулино	387309	с/х	для с/х производства
50:27:0030650:244	Никулино	142176	с/х	для с/х производства
50:27:0030650:243	Никулино	46946	с/х	для с/х производства
50:27:0030650:245	Никулино	145807	с/х	для с/х производства
50:27:0030650:246	Никулино	54525	с/х	для с/х производства
50:27:0030650:242	Никулино	574129	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:232	Сертякино	75095	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:233	Сертякино	40000	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:234	Сертякино	35018	с/х	для с/х производства
50:27:0020611:48	Сертякино	577644	с/х	для с/х производства
50:27:0020709:316	Коледино	146006	с/х	для с/х производства
50:27:0020806:327	Бережки	427587	с/х	для с/х производства
50:27:0030708:23	Лаговское	138290	с/х	для с/х производства
50:27:0030708:18	Лаговское	270750	с/х	для с/х производства
50:27:0030703:45	Алтухово	39260	с/х	для с/х производства
50:27:0030703:0051	Матвеевское	94597	с/х	для с/х производства
50:27:0030703:0058	Матвеевское	25904	с/х	для с/х производства
50:27:0000000:458	Валищево	293998	с/х	для с/х производства
50:27:0030710:158	Лопаткино	354504	с/х	для с/х производства

Приложение № 1
к Договору аренды № 02-09-16-1
от « 17 » октября 2016 г.

40	50:27:0030710:168	Валищево	178762	с/х	для с/х производства
41	50:27:0030710:156	Лопаткино	191980	с/х	для с/х производства
42	50:27:0030710:153	Лопаткино	203501	с/х	для с/х производства
43	50:27:0030710:159	Валищево	219628	с/х	для с/х производства
44	50:27:0030710:167	Лопаткино	308338	с/х	для с/х производства
45	50:27:0030710:734	Валищево, Александровка	353431	с/х	для с/х производства
46	50:27:0030710:173	Валищево	258935	с/х	для с/х производства
47	50:27:0030710:0160	Валищево	75468	с/х	для с/х производства
48	50:27:0030710:169	Валищево	293093	с/х	для с/х производства
49	50:27:0030710:154	Валищево	183928	с/х	для с/х производства
50	50:27:0030710:176	Валищево	133890	с/х	для с/х производства
54	50:27:0030710:164	Валищево	62377	с/х	для с/х производства
55	50:27:0030710:177	Валищево	64617	с/х	для с/х производства
56	50:27:0030710:163	Лопаткино	14986	с/х	для с/х производства
57	50:27:0020631:84	Лучинское	238730	с/х	для с/х производства
58	50:27:0030650:909	Никулино	31300	с/х	для с/х производства
59	50:27:0030650:911	Никулино	245955	с/х	для с/х производства
60	50:27:0030703:654	Матвеевское	672	с/х	для с/х производства
61	50:27:0030703:655	Матвеевское	151	с/х	для с/х производства
62	50:27:0030703:656	Матвеевское	300	с/х	для с/х производства
63	50:27:0030703:657	Матвеевское	77248	с/х	для с/х производства
64	50:27:0030703:648	Матвеевское	25404	с/х	для с/х производства
65	50:27:0030703:649	Матвеевское	384759	с/х	для с/х производства
66	50:27:0020709:479	Коледино	5833	с/х	для с/х производства

Арендодатель:

Генеральный директор



Арендатор:

Генеральный директор





on

13 July 2015

WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

6596033

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

Свидетельство Общероссийской общественной
организации «Российское общество оценщиков» является его
собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения
членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра
саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в
случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

41 (серия одна)
ЛИСТОВ

