



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

Отчет №3 – 18/12-16

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Россия, Московская обл,
Подольский район,
Лаговское с/п.,
вблизи д. Матвеевское

**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 №181 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 земельных участков, находящихся по адресу Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское, 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.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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 представляет собой:

1)Земельный участок, общей площадью 25 404 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:648

Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское.

2)Земельный участок, общей площадью 384 759 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:649

Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское.

По своему местоположению объект отличается от подобных объектов высокой ликвидностью за счет развитой инфраструктуры вокруг.

Объекты оценки находятся 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).

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 25 404 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:648 Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское. 2)Земельный участок, общей площадью 384 759 кв.м.
---------------	---

	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:649 Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское.
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	486 500 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления:	486 500 000 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 информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 30 декабря 2016 года составляет:

486 500 000

(Четыреста восемьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей,

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030703:648	Матвеевское	25 404	30 100 000
50:27:0030703:649	Матвеевское	384 759	456 400 000
Итого			486 500 000

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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	10
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	14
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	14
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	30
4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	39

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №181 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 25 404 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:648 Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское. 2)Земельный участок, общей площадью 384 759 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:649 Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское.
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. Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки

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, содержащееся 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.

- Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки
- 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 права 50-БВ №172210 от 04 июля 2016 года.

2) Свидетельство о государственной регистрации права 50-БВ №172211 от 04 июля 2016 года.

3) Решение о разделе земельного участка №08-06-16-1 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)

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого имущества «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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

Благоустройство территории	
озеленение	Участок засеян многолетними травами.
уличное освещение	Нет
подъездные пути	Асфальтированные, круглогодичные

Описание земельного участка

Таблица № 7

Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Кадастровая выписка о земельном участке, Свидетельство о

		государственной регистрации права
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Кадастровая выписка о земельном участке, Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый номер	50:27:0030703:648 50:27:0030703:649	Кадастровая выписка о земельном участке, Свидетельство о государственной регистрации права
Адрес (местоположение) объектов оценки	Адрес: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское	Свидетельство о государственной регистрации права
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Свидетельство о государственной регистрации права, данные задания на оценку
Характеристика объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к трассе А-107	- данные визуального осмотра; - данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru - данные кадастрового паспорта
Удаленность от МКАД	Около 30 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	данные визуального осмотра
Наличие коммуникаций	Нет	данные визуального осмотра
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.	Визуальный осмотр

Текущее использование
Соответствует разрешенному использованию. Высев многолетних трав.
Информация об износе объекта оценки
Земельный участок не подлежит износу
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Объект оценки не имеет элементов
Позиционирование Объекта оценки
Локальное окружение представлено землями аналогичного назначения и разрешенного использования. Объект оценки расположен вдоль трассы А-107. Удаление от МКАД около 30 км. Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство.

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, ежедневная 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 и г. Севастополю.

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

Обзор рынка земельных участков Московской области

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- 30-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

Для земельных участков в Подмоскovie существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения:

направление (в данном случае принято привязываться к шоссе);
расстояние от МКАД;
окружение земельного участка.

По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости, что обусловлено различными потребностями потенциального покупателя,

Например, если земельный участок приобретается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут.

Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке по Москве с учетом имеющихся затруднений в движении.

Трата большего количества времени на ежедневную поездку на работу в столицу при проживании за городом нежелательна. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность до 20 км от МКАД.

Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмоскovie, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология, наличие большой воды.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров. Например, в Московском регионе используется следующая классификация направлений:

- наиболее престижные: Рублево Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные: Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее престижные: Щелковское, Каширское, Рязанское и др.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмоскovie был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к РублевоУспенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмоскovie. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета является земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства.

На основании «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Оценщиком установлено, что разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, подразумевает – «Деятельность, связанная с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой. Строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники,

амбаров, силосных ям или башен, захоронение отходов от сельскохозяйственного производства, неглубокая обработка сельскохозяйственной продукции - переработка, в ходе которой из сельскохозяйственной продукции не создается новая продукция (сортировка, упаковка и т.п.)»

Вывод: На основании указанной выше информации, оценщик делает вывод, что при равном соблюдении ценообразующих факторов, таких как удаленность, от МКАД, направление, окружающая застройка, объекты в категории земли сельхоз назначения для сравнительного анализа признаются однородными.

Анализ предложения.

Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (2016 г.)

Данный обзор является исследованием (анализом) рынка земельных участков. При подготовке данного обзора были использованы материалы, размещенных в свободном доступе. Наше исследование стоимости земельных участков является результатом анализа цен предложений от агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости и непосредственных собственников участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» допускает теоретическую вероятность наличия в обзоре ошибочных или некорректных сведений и не принимает на себя ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании.

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

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

Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;

Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;

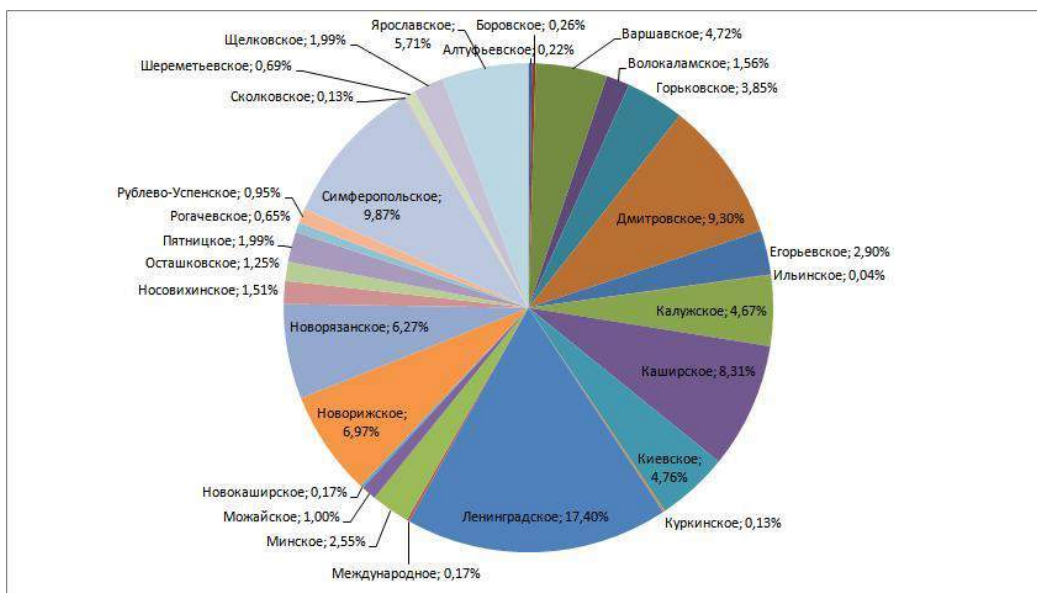
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;

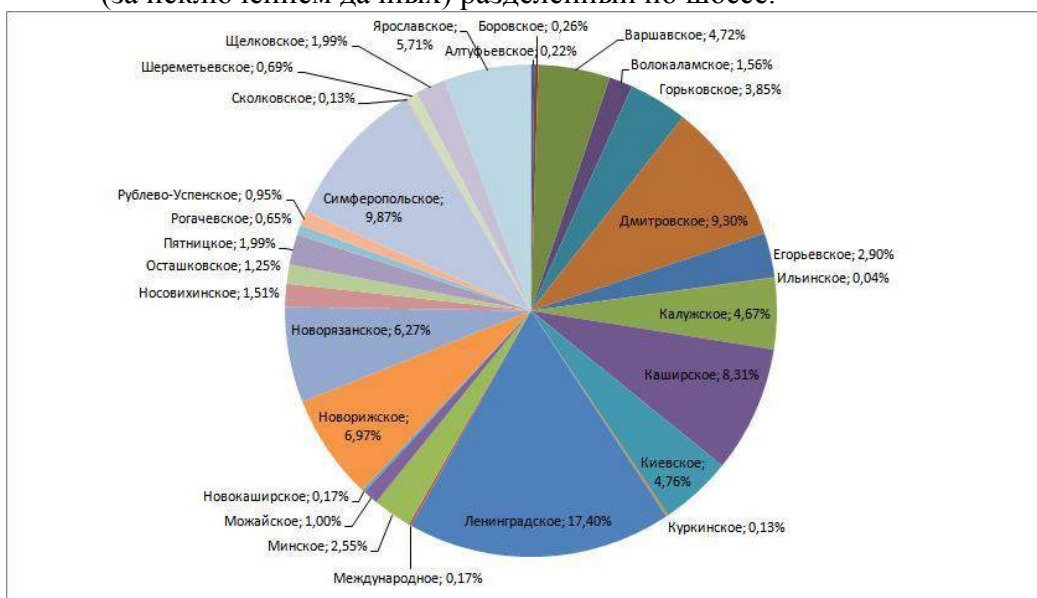
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе



Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе.



Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

Нами были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

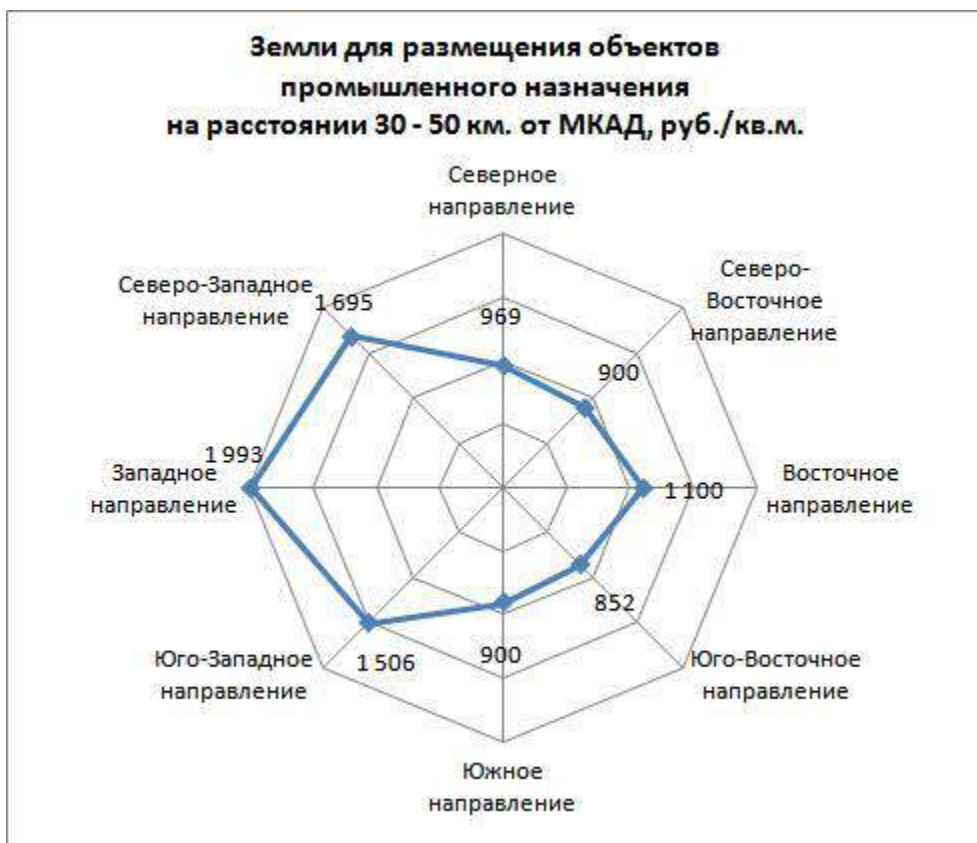
Стоимость земельных участков промышленного назначения

**Земли для размещения объектов
промышленного назначения
на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**

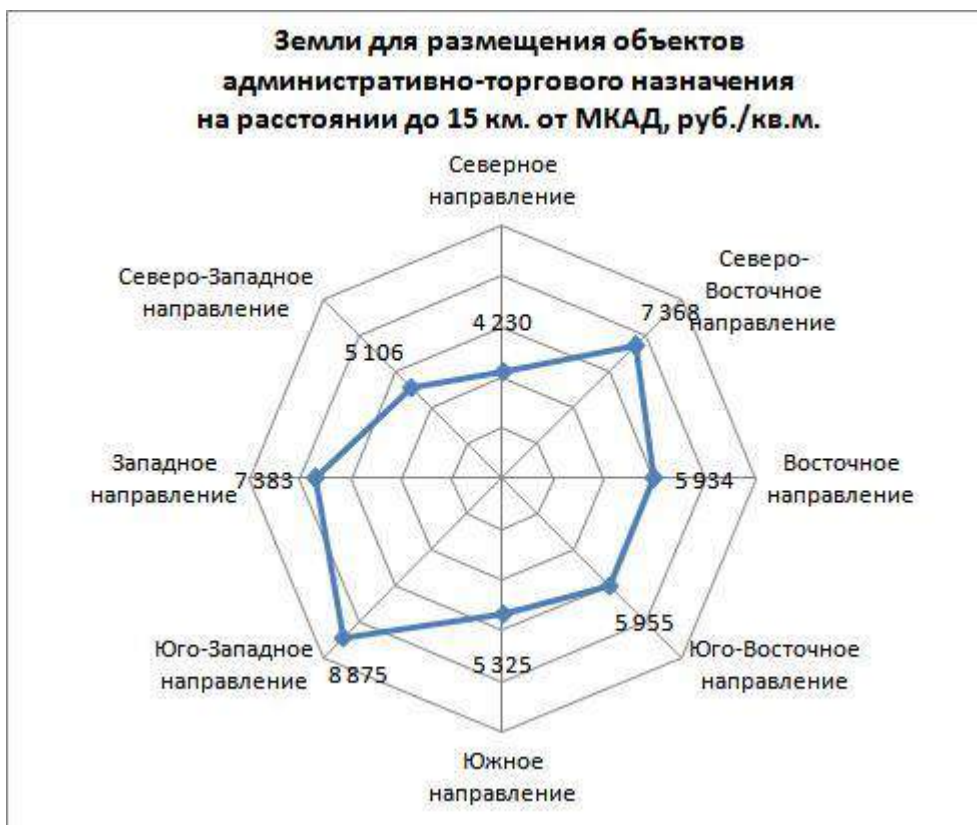


**Земли для размещения объектов
промышленного назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**

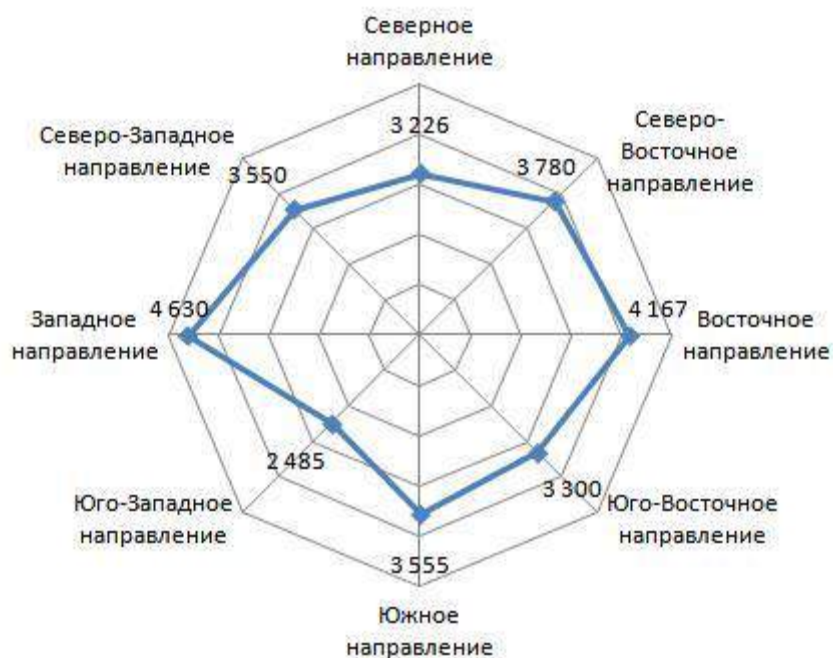




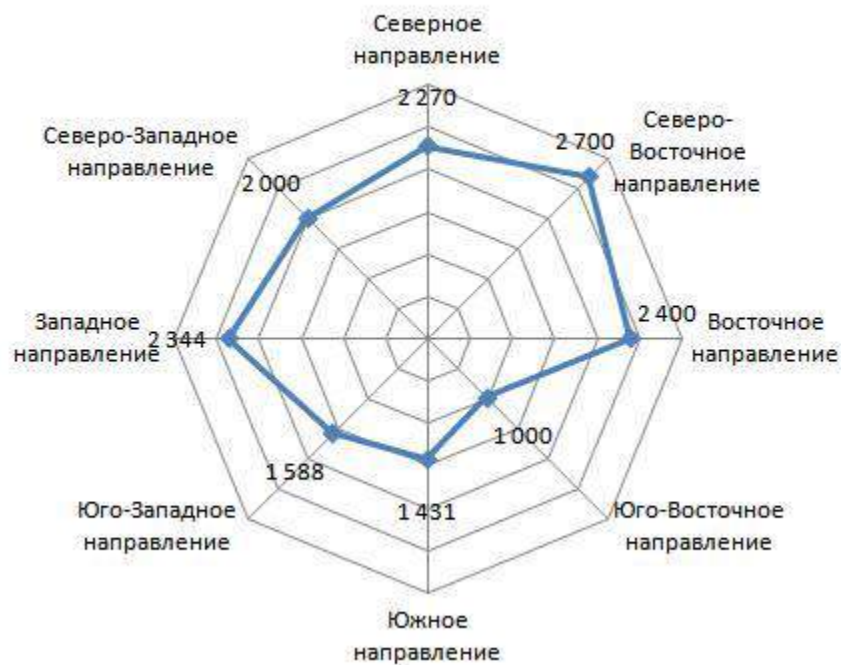
Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения.



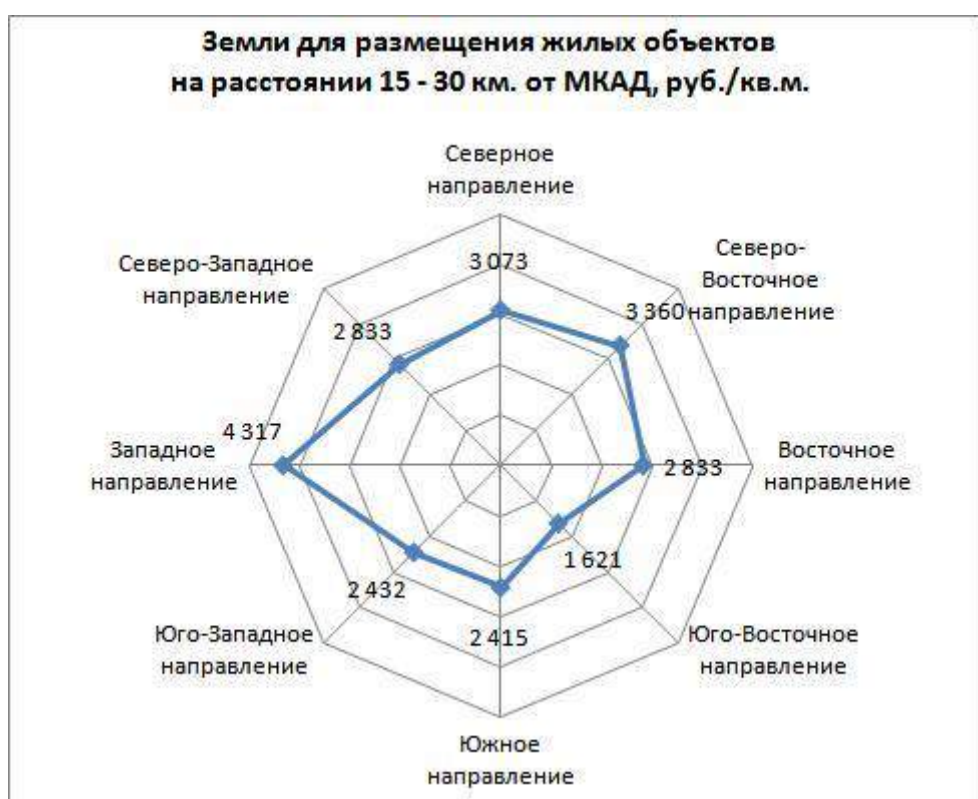
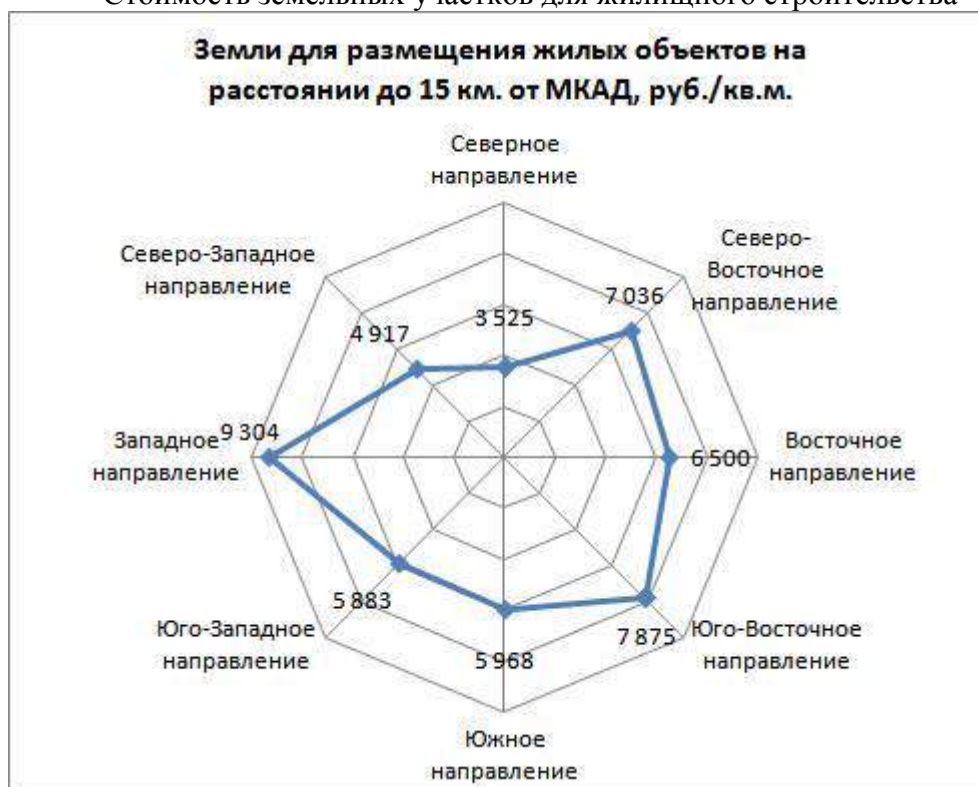
**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**

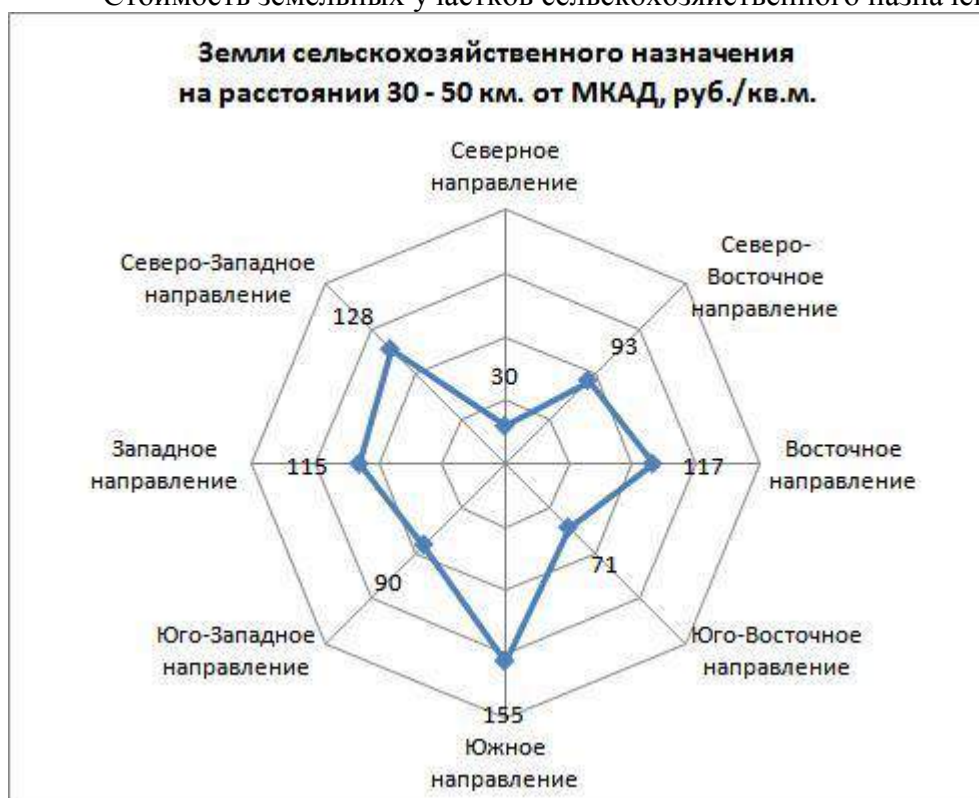


Стоимость земельных участков для жилищного строительства





Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



Источник информации:

http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95

Вывод: Объектом оценки настоящего отчета является земельный участок, расположенный по южному направлению от столицы, в зоне 15-30 км, с назначением сельхоз производство.

В ходе изучения аналитической информации оценщик установил отсутствие данных по анализу земельных участков, аналогичных оцениваемому, на том основании, что основное размещение земельных участков с/х назначения расположено в зоне от 30 км от МКАД.

На основании представленного выше анализа, средний показатель стоимости 1 кв.м земельного участка составляет **155 руб./кв.м**, по мнению оценщика, данный показатель не может рассматриваться как базовый, **так как основной ценообразующий фактор – удаленность от МКАД не учтен.**

Анализ структуры спроса.

Спрос на загородные участки без подряда в Московской области заметно вырос за последний год, особенно в экономсегменте. Покупатели выбирают землю без обязательств, чтобы сэкономить при строительстве или не зависеть от застройщика при выборе архитектурного стиля.

Покупка участка с подрядом подразумевает заключение обязательного договора на строительство дома с застройщиком по его архитектурному плану. Приобретая землю без подряда, покупатель сам волен решать, строить ему дом или нет, и если да, то какой и в какие сроки.

Подмосковная земля превратилась в неликвид. Земельный рынок сейчас активно пополняется новыми предложениями. Однако спрос на участки ниже предложений в десятки раз.

Еще в начале двухтысячных годов продажа участков в Московской области осуществлялась преимущественно без подряда, затем баланс стал меняться в пользу участков с подрядом. Сегодня в сегменте недвижимости экономкласса наблюдается рост интереса к участкам без обязательств по строительству.

Как сообщает аналитический центр «ИНКОМ-Недвижимость», спрос на участки без подряда за первый квартал 2014 года составил 51% от общего предложения, во втором квартале этот показатель равнялся уже 58%.

По данным компании, спрос на землю без подряда в Московской области вырос на 18% по сравнению с аналогичным периодом в прошлом году.

В свете последних событий: запрета на ввоз говядины, свинины, мяса птицы, сыров, молока и плодоовощной продукции из стран, поддержавших санкции против России, — становится актуальной покупка земли под огороды или фермы.

Большая часть земель под коттеджное или дачное строительство относится к категории сельхозназначения. Ведение собственного хозяйства позволит сократить расходы на продукты, которые могут подорожать из-за сокращения импорта.

Источник информации: http://www.gazeta.ru/realty/2014/08/07_a_6163593.shtml

Вывод: Объект оценки, земельный участок площадью 609 335 кв.м, с разрешенным видом использования под сельхозпроизводство, на момент оценки является ликвидным объектом, так как расположен в зоне повышенного спроса, но при условии возможности перевода ВРИ в промышленного назначения.

Анализ ценовой ситуации.

В ходе анализа рынка, оценщиком был произведен сбор и анализ предложений о продаже земельных участков, выставленных на продажу позиционирующихся как земли сельскохозяйственного назначения.

Многолетний опыт работы с базой предложений, позволяет сделать вывод, что объявление о продаже не всегда корректно отражает реальные данные, как по назначению, так и по виду разрешенного использования.

Иногда земельный участок в категории земли сельскохозяйственного назначения, выставляется без указания точного ВРИ, но с указанием окружающей застройки. Выборка из большого количества объектов, позволяет оценщику нивелировать данное обстоятельство.

Земельные участки категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, выставленные на продажу на открытом рынке, в период, совпадающий с датой оценки.

Таблица № 8

№ п/п	Местоположение	Направление / шоссе	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предл., руб./кв.м	Контактные данные
Удаленность от МКАД 10-25							
1	с. Остров	Каширское ш.	11	375900	455 599 500	1 212	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
2	д. Бурцево	Киевское ш.	16	55 000	99 000 000	1 800	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
3	д. Анкундиново	Киевское ш.	22	112 700	140 000 000	1 242	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
4	г. Апрелевка	Киевское ш.	25	63 800	108 000 000	1 693	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
5	н.п. Старая Купавна	Горьковское ш.	20	64 000	105 075 200	1 642	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
6	д. Крекшино	Киевское ш..	24	16 100	18 000 000	1 118	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
7	д. Благовещенка	Пятницкое ш.	12	5 400	10 195 578	1 888	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
8	д. Селиваниха	Волоколамское ш.	25	20 000	41 045 000	2 052	http://www.cian.ru/cat.php?subur

							bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
Среднее значение						1 581	
Удаленность от МКАД 25-40							
9	д. Валищево	Симферопольское ш.	34	3 000	8 500 000	2 833	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
10	д. Ефимоново	Новорижское ш.	38	32 400	17 288 154	533	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
11	д. Трусово	Пятницкое ш.	40	58 000	46 400 000	800	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
12	д. Лужки	Новорижское ш.	30	300 000	738 810 000	2 463	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
13	д. Рязанцы	Ярославское ш.	40	12 700	6 500 000	512	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
Среднее значение						1 428	
Удаленность от МКАД 40-90							
14	п. Северный	Волоколамское ш.	41	27 000	25 000 000	926	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
15	д. Бельково	Новорязанское ш.	65	35 000	16 800 000	965	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
16	д. Подпорино	Волоколамское ш.	42	11 500	4 900 000	426	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
17	с. Хонятино	Новорязанское ш.	56	104 000	42 686 800	427	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060

							2&city[0]=10060
18	с. Липицы	Симферопольское ш.	86	330 000	162 538 200	493	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
Среднее значение						647	

Общая статистика по проанализированным предложениям представлена в таблице ниже:

Таблица № 9

Показатель	Значение
Удаленность от МКАД 10-25	
Количество проанализированных предложений	8
Средний показатель стоимости, 1 кв.м/руб.	1 581
Диапазон удельных цен, 1 кв.м/руб.	1 118 – 2 052
Удаленность от МКАД 25-40	
Количество проанализированных предложений	5
Средний показатель стоимости, 1 кв.м/руб.	1 428
Диапазон удельных цен, 1 кв.м/руб.	512 – 2 833
Удаленность от МКАД 40 -90	
Количество проанализированных предложений	5
Средний показатель стоимости, 1 кв.м/руб.	647
Диапазон удельных цен, 1 кв.м/руб.	493 – 965

Приведенная выборка объектов выставленных на продажу, позиционирующихся как земли сельхоз назначения, показывает следующий средний результат:

Наименьшую среднюю стоимость (647 руб. / кв.м) имеют участки расположенные на удалении от МКАД 40- 90 кв. В этом же сегменте наименьший разрыв в цене: от 493 до 965. Это говорит о том, что рынок земельных участков, на этом удалении наиболее стабильный и устоявшийся.

Наибольшую среднюю стоимость (1 581 руб./кв.м) имеют участки расположенные на удалении от МКАД 10-25 кв. В этом сегменте также наблюдается допустимый разрыв в цене: от 1 118 до 2 052. Это говорит о том, что рынок земельных участков, на этом удалении наиболее стабильный и устоявшийся.

Средний показатель стоимости (1428 руб. / кв.м) земельных участков, расположенных на удалении от МКАД 25-40 км имеет наиболее недостоверный диапазон

удельных цен, расположенный в зоне от 512 до 2 052. Это говорит о том, что земельные участки в категории земли сельскохозяйственного назначения, выставлены на продажу без указания точного ВРИ, но расположенные в категории земли с/х назначения.

Диапазон удельных цен по продаже земельных участков в том сегменте рынка, к которому относится оцениваемое недвижимое имущество, достаточно широк. Обусловлено это большой зависимостью цены от ценообразующих факторов. В приведенной выборке объекты имеют сходство по локальности расположения, и разрешенному виду использования. Но отличаются по окружающей застройке, общей площади, возможности изменения целевого назначения, что очень актуально для участков с/х назначения в ближнем Подмосковье. Все перечисленные факторы имеют значительное влияние на колебание цены в заданном диапазоне: **512 – 2 833 руб./кв.м.**

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⁾.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
транспортная доступность;
инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:
расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:
деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:
расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:
расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Вывод: Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода (метод прямых продаж) к свободному земельному участку, а так же применение доходного (метод остатка, метод распределения, метод предполагаемого использования) с предположением того, что участок будет застроен складским комплексом для сельскохозяйственного производства.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологических законодательств. Земельный участок предполагается для сельскохозяйственного производства, так же на нем возможно строительство складского комплекса для осуществления производства и хранения продуктов, полученных в ходе сельскохозяйственного производства.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. На свободном земельном участке возможно строительство до 60% складов от общей площади земельного участка. Так же согласно **НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ МГСН 1.02-02** (с изменениями от 19 августа 2003 г., 11 июля 2006 г.) ТСН 30-307-2002 возможно 50% от общей площади земельного участка, благоустройства территории.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик рассматривал, такие направления, как:

- Целевое назначение и разрешенное использование;
- Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;
- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- Текущее использование объекта оценки.

Проанализировав ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, в ближнем Подмосковье, а также полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, характеристики населения, расположение и площадь объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшее, наиболее эффективное использование объекта оценки по назначению – сельскохозяйственное производство.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Вывод: оценка справедливой стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, для ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

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

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

Расчет справедливой стоимости, при условии развитой инфраструктуры в районе объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги		
			1	2	3
Источник информации			www.invst.ru	www.invst.ru	www.invst.ru
Стоимость предложения за единицу площади	руб./ сот.		152 905	143 944	160 000
Общая площадь	сотки	4090,40	3 270	2 873	700
Корректировка			-1,89%	-2,97%	-13,98%
Скорректированная стоимость			150 013	139 670,9	137 633,2
1. Вид права		право собственности и	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ сотка		150 013	139 670,9	137 633,2
2. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ сотка		150 013	139 670,9	137 633,2

СТОИМОСТЬ					
3. Дата предложения		декабрь.16	декабрь.16	декабрь.16	декабрь.16
Корректировка	%		0	0	0
4. Торг			Да	Да	Да
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость	руб./ сотка		132 011,4	122 910,4	121 117,2
4. Местоположение		Московская область, Подольский район, Симферопольское шоссе	Московская область, Ленинский район, Каширское шоссе	Московская область, г.о. Домодедово, Каширское шоссе	Московская область, Ленинский район, Каширское шоссе
Корректировка	%		-5,38%	-5,38%	-5,38%
Скорректированная стоимость	руб./ сотка		124 909,2	116 297,8	114 601,1
5. Назначение земельного участка		земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ сотка		124 909,2	116 297,8	114 601,1
6. Инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ сотка		124 909,2	116 297,8	114 601,1
7. Операционная аренда		Да	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб./ сотка		+5	+5	+5
Скорректированная стоимость	руб./ сотка		124 914,2	116 302,8	114 606,1

Средняя цена за единицу площади объекта оценки	руб./ сотка	118 607,7
Средняя цена за единицу площади объекта оценки	руб./ кв.м.	1 186,08

Объяснение вносимых корректировок:

Корректировка на площадь

Объектом оценки является участок площадью от 4090 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 700 соток до 3 270 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под объектами от размера участка¹.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

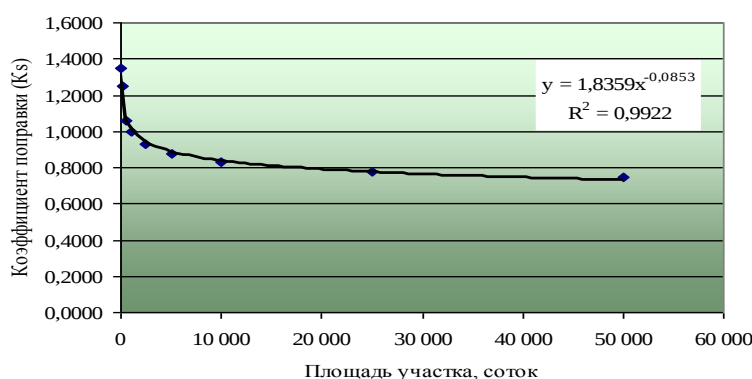
Таблица 9

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под объектами от размера участка

¹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

COO – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

COA – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь для земельных участков

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, соток	4090,4	3 270	2 873	700
Коэффициент корректировки (K_s)	0,903161	0,920573	0,930793	1,049934
Корректировка, %		-1,89%	-2,97%	-13,98%

Поправка на цену предложения:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на уторгование принята на уровне -12%.

Местоположение:

Объект оценки располагается в других районах Московской области в отличии от объектов аналогов. Объект оценки расположен вдоль Симферопольского шоссе. Объекты аналоги расположены вдоль каширского шоссе. Корректировка рассчитывалась путем сравнения средней стоимости одной сотки по этим направлениям

Очень интересные цифры средней стоимости сотки земли в других направлениях по Московской области,

в зависимости от шоссе и удаленности от МКАДа (в руб.):

Горьковское шоссе:	Дмитровское шоссе:	Калужское шоссе:	Каширское шоссе:
- до 30 км - 318 622;	- до 30 км - 460 242;	- до 30 км - 394 922;	- до 30 км - 361 380;
- 31-60 км - 176 006;	- 31-60 км - 256 421;	- 31-60 км - 238 092;	- 31-60 км - 248 969;
- 61-90 км - 67 411;	- 61-90 км - 57 333;	- 61-90 км - 141 969;	- 61-90 км - 134 124;
- более 91 км - 41 333.	- более 91 км - 167 643.	- более 91 км - 49 544.	- более 91 км - 77 548.
Киевское шоссе:	Ленинградское шоссе:	Минское шоссе:	Новорязанское шоссе:
- до 30 км - 398 164;	- до 30 км - 383 170;	- до 30 км - 404 474;	- до 30 км - 351 475;
- 31-60 км - 346 487;	- 31-60 км - 250 883;	- 31-60 км - 328 730;	- 31-60 км - 145 738;
- 61-90 км - 182 106;	- 61-90 км - 56 404;	- 61-90 км - 145 067;	- 61-90 км - 72 115;
- более 91 км - 73 533.	- более 91 км - 134 201.	- более 91 км - 150 883.	- более 91 км - 41 032.
Симферопольское шоссе:	Ярославское шоссе:		
- до 30 км - 341 950;	- До 30 км - 414 925;		
- 31-60 км - 200 667;	- 31-60 км - 242 444;		
- 61-90 км - 70 485;	- 61-90 км - 65 250;		
- более 91 км - 36 452.	- более 91 км - 45 027.		

Корректировка составляет: $341\,950/361\,380 \cdot 100\% = -5,38\%$

Операционная аренда

Объекты оценки находятся 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: $0,3\% \cdot 10,61 \text{ руб./кв.м.} = 0,03183 \text{ руб./сот.}$ 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
 $(0,0044*11)*(1+10\%*10/12)^{(10/12)}= 0,05$ рублей за кв..м
 Корректировка за 1 сотку равняется:5 руб./сот.

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 кв.м.	Расчетная величина справедливой стоимости земельного участка	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030703:648	Матвеевское	25 404	1 186,08	30 131 176,32	30 100 000
50:27:0030703:649	Матвеевское	384 759	1 186,08	456 354 954,72	456 400 000
Итого				486 486 131,04	486 500 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 02 декабря 2016 года составляет:

486 500 000

(Четыреста восемьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030703:648	Матвеевское	25 404	30 100 000
50:27:0030703:649	Матвеевское	384 759	456 400 000
Итого			486 500 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта 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 №1

Аналог №1

Главная > Продажа > Земли сельхозназначения > Земли под сельхозпроизводство > Московская область > Ленинский район

Земля сельхозназначения в Орлово 32.7 га

500 000 000 RUB
152 905 RUB за сотку
лот 22206

Местоположение
деревня Орлово, Ленинский район,
Московская область
Шоссе: Каширское шоссе
От МКАД: 16 км
Площадь
Участка: 32.7 га
Цели использования:
Земли под сельхозпроизводство

Участок

Площадь	32.7 га	Вид права:	Собственность
характеристики:	Ровный	категория земли:	Земли сельхозназначения

Коммуникации

Электричество:	Рядом	канализация:	получены ТУ
Газ:	Рядом		

Заявка на просмотр лот 22206

Ваше имя

Телефон*

E-mail

Меня интересует "Земля сельхозназначения в Орлово 32.7 га", лот 22206

Введите цифры с картинки:

Отправить

КФХ
Новорязанское шоссе
все коммуникации
54 га
берег р. Ока

Аналог №2

Главная > Продажа > Земли сельхозназначения > Земли под сельхозпроизводство > Московская область > городской округ Домодедово

Свиноводческий комплекс 28.73 га в Домодедово

413 550 017 RUB
143 944 RUB за сотку
лот 25277

Местоположение
деревня Авдотьино, городской округ
Домодедово, Московская область
Шоссе: Каширское шоссе
От МКАД: 15 км
Площадь
Участка: 28.73 га
Цели использования:
Земли под сельхозпроизводство

Участок

Площадь	28.73 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:
		Категория земли:	Земли населенных пунктов	Сельхозпроизводство

Коммуникации

Электричество:	Есть, 410.00 кВт	Водоснабжение:	Центральное
----------------	------------------	----------------	-------------

Описание

Заявка на просмотр лот 25277

Ваше имя

Телефон*

E-mail

Меня интересует "Свиноводческий комплекс 28.73 га в Домодедово", лот 25277

Введите цифры с картинки:

Отправить

КФХ
Новорязанское шоссе
все коммуникации
54 га
берег р. Ока

[Главная](#) > [Продажа](#) > [Земли сельскохозяйственного назначения](#) > [Земли под сельскохозяйственное производство](#) > [Московская область](#) > [Ленинский район](#)

Участок под кладбище в Андреевском 7 га

112 000 000

RUB

180 000 RUB за сотку

лот 23808

Фото

Карта

Местоположение
деревня Андреевское, Ленинский район,
Московская область
Шоссе: Трасса "Аэропорт
Домодедово"
От МКАД 16 км
Площадь
Участка: 7 га
Цели использования:
Земли под сельскохозяйственное

Участок

Площадь:	7 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:
Характеристики:	Ровный	Категория земли:	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное

Коммуникации

Электричество:	По границе
Газ:	По границе

Описание

Заявка на просмотр
лот 23808

Ваше имя:

Телефон*:

E-mail:

Меня интересует "Участок под кладбище в Андреевском 7 га", лот 23808

Введите цифры с картинки:

5653

Отправить

Тверская область

УЧАСТОК
НА БОЛЬШОЙ ВОДЕ

125 га

50

Приложение №2



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 №08-06-16-1 о разделе земельного участка от 16 июня 2016 года

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: 50:27:0030703:648

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 25 404 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д.Матвеевское.

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 № 50-50/001-50/062/004/2016-3847/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/004/2016-3847/1

Серова И. А.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Серова И. А.

50-БВ № 172210



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 №08-06-16-1 о разделе земельного участка от 16 июня 2016 года

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0030703:649

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 384 759 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д.Матвеевское.

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 № 50:50/001-50/062/004/2016-3848/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/004/2016-3848/1

Серова И. А.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Серова И. А.

50-БВ № 172211

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

Московская область,
Подольский район

«14» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ДУ, 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 Ишановича, 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 паев 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 паяв 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, установленной 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 (Три) 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 301018106000000000683, БИК 044583683

Генеральный директор


/М.В. Исеев/

Арендатор: ООО «АПК «Никулина»

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» (ПАО), к/с 30101810900000000181, 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	и/п	для с/х производства
50:27:0000000:585	Северово	144155	и/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	и/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



13 July 2015

6596033

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

