



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

**Отчет №3 – 09/03-17
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская обл.,
Подольский р-н, Лаговское с/п,
вблизи д.Сертякино, д.Алтухово,
д.Бережки, д.Валищево,
д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково

**По состоянию
на 09 марта 2017 года**

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

Москва, 2017

Сопроводительное письмо

09 марта 2017 г.
г. Москва,
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с Дополнением №197 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 09 марта 2017 г.

Объекты оценки, представленные в таблице №1 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

Таблица №1

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020631:35	Сертякино	23 391
50:27:0030650:238	Никулино	168 070
50:27:0020806:259	Слащево	295 620
50:27:0020806:260	Слащево	203 568

Объекты оценки, представленные в таблице №2 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).

Таблица №2

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020631:36	Сертякино	79 349
50:27:0020631:38	Сертякино	38 796
50:27:0020631:40	Сертякино	239 913
50:27:0020631:41	Сертякино	187 902
50:27:0020611:48	Сертякино	577 644
50:27:0020611:52	Сертякино	336 631
50:27:0020611:229	Сертякино	46 227
50:27:0020611:232	Сертякино	75 095
50:27:0020611:233	Сертякино	40 000
50:27:0020611:234	Сертякино	35 018
50:27:0030650:237	Никулино	114 932

50:27:0030650:241	Никулино	387 309
50:27:0030650:243	Никулино	46 946
50:27:0030650:244	Никулино	142 176
50:27:0030650:245	Никулино	145 807
50:27:0030650:246	Никулино	54 525
50:27:0000000:458	Валищево	293998
50:27:0020806:327	Бережки	427 587
50:27:0030703:45	Алтухово	39 260
50:27:0020806:271	Сынково	530 456
50:27:002:0806: 422	Сынково	36 970
50:27:002:0806: 423	Сынково	37 280
50:27:002:0806: 424	Сынково	49 785
50:27:002:0806: 425	Сынково	177 285

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	Объект оценки представляет собой:		
	✓ 28 земельных участков площадью:		
	Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
	50:27:0020631:35	Сертякино	23 391
	50:27:0020631:36	Сертякино	79 349
	50:27:0020631:38	Сертякино	38 796
	50:27:0020631:40	Сертякино	239 913
	50:27:0020631:41	Сертякино	187 902
	50:27:0020611:48	Сертякино	577 644
	50:27:0020611:52	Сертякино	336 631
	50:27:0020611:229	Сертякино	46 227
	50:27:0020611:232	Сертякино	75 095
	50:27:0020611:233	Сертякино	40 000
	50:27:0020611:234	Сертякино	35 018
	50:27:0030650:237	Никулино	114 932
	50:27:0030650:238	Никулино	168 070
	50:27:0030650:241	Никулино	387 309
	50:27:0030650:243	Никулино	46 946
	50:27:0030650:244	Никулино	142 176
	50:27:0030650:245	Никулино	145 807
	50:27:0030650:246	Никулино	54 525
	50:27:0000000:458	Валищево	293998
	50:27:0020806:327	Бережки	427 587
	50:27:0030703:45	Алтухово	39 260
	50:27:0020806:259	Слащево	295 620
	50:27:0020806:260	Слащево	203 568
	50:27:0020806:271	Сынково	530 456
	50:27:002:0806: 422	Сынково	36 970
	50:27:002:0806: 423	Сынково	37 280
	50:27:002:0806: 424	Сынково	49 785
	50:27:002:0806: 425	Сынково	177 285
	✓ Категория земель: «земли сельскохозяйственного		

	назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. ✓ Расположенных по адресу: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково.
Имущественные права на объект оценки	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 справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	09 марта 2017 года
Период проведения оценки	09 марта 2017 года
Дата составления отчета	09 марта 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	45 150 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости с учетом округления равняется	45 150 000 рублей

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

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

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

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

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов
рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого
объекта –составляет:

45 150 000

(Сорок пять миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей,

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
50:27:0020631:35	Сертякино	23 391	220 000
50:27:0030650:238	Никулино	168 070	1 570 000
50:27:0030650:241	Никулино	387 309	3 600 000
50:27:0030650:243	Никулино	46 946	440 000
50:27:0030650:244	Никулино	142 176	1 330 000
50:27:0030650:245	Никулино	145 807	1 360 000
50:27:0030650:246	Никулино	54 525	510 000
50:27:0000000:458	Валищево	293998	2 750 000
50:27:0020806:327	Бережки	427 587	4 000 000
50:27:0030703:45	Алтухово	39 260	370 000
50:27:0020631:36	Сертякино	79 349	740 000
50:27:0020631:38	Сертякино	38 796	360 000
50:27:0020631:40	Сертякино	239 913	2 240 000
50:27:0020631:41	Сертякино	187 902	1 760 000
50:27:0020611:48	Сертякино	577 644	5 400 000
50:27:0020611:52	Сертякино	336 631	3 150 000
50:27:0020611:229	Сертякино	46 227	430 000
50:27:0020611:232	Сертякино	75 095	700 000
50:27:0020611:233	Сертякино	40 000	370 000
50:27:0020611:234	Сертякино	35 018	330 000
50:27:0030650:237	Никулино	114 932	1 070 000
50:27:0020806:259	Слащево	295620	2 760 000
50:27:0020806:260	Слащево	203568	1 900 000
50:27:0020806:271	Сынково	530456	4 960 000
50:27:002:0806: 422	Сынково	36970	350 000
50:27:002:0806: 423	Сынково	37280	350 000
50:27:002:0806: 424	Сынково	49785	470 000
50:27:002:0806: 425	Сынково	177285	1 660 000
Итого			45 150 000

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА.....	13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	24
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	31
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	31
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	31
3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	32
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	34
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	51
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	53
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	54

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением № 197 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	Объект оценки представляет собой: ✓ 28 земельных участков площадью:		
	Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
	50:27:0020631:35	Сертякино	23 391
	50:27:0020631:36	Сертякино	79 349
	50:27:0020631:38	Сертякино	38 796
	50:27:0020631:40	Сертякино	239 913
	50:27:0020631:41	Сертякино	187 902
	50:27:0020611:48	Сертякино	577 644
	50:27:0020611:52	Сертякино	336 631
	50:27:0020611:229	Сертякино	46 227
	50:27:0020611:232	Сертякино	75 095
	50:27:0020611:233	Сертякино	40 000
	50:27:0020611:234	Сертякино	35 018
	50:27:0030650:237	Никулино	114 932
	50:27:0030650:238	Никулино	168 070
	50:27:0030650:241	Никулино	387 309
	50:27:0030650:243	Никулино	46 946
	50:27:0030650:244	Никулино	142 176
	50:27:0030650:245	Никулино	145 807
	50:27:0030650:246	Никулино	54 525
	50:27:0000000:458	Валищево	293998
	50:27:0020806:327	Бережки	427 587
	50:27:0030703:45	Алтухово	39 260
	50:27:0020806:259	Слащево	295 620
	50:27:0020806:260	Слащево	203 568
	50:27:0020806:271	Сынково	530 456
	50:27:002:0806: 422	Сынково	36 970
	50:27:002:0806: 423	Сынково	37 280
	50:27:002:0806: 424	Сынково	49 785
	50:27:002:0806: 425	Сынково	177 285
Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Расположены по адресу: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково.			
Имущественные права на объект оценки	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)	«09» марта 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 407018107000000000074 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.

Местонахождение оценщика: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

**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.
- 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:

Свидетельство	Кадастровый паспорт
50-АГ/№487254	№МО-12/3В-246368 от 16.04.2012 г.

50-АГ№487257	№МО-12/3В-246713 от 16.04.2012 г.
50-АГ№487250	№МО-12/3В-248766 от 17.04.2012 г.
50-АГ№487255	№МО-12/3В-246583 от 16.04.2012 г.
50-АГ№487256	№ 27.2/08-4311 от 12.03.2008 г.
50-АГ№487266	№МО-12/3В-261173 от 20.04.2012 г.
50-АГ№487236	№МО-12/3В-246505 от 16.04.2012 г.
50-АГ№487203	№МО-12/3В-246538 от 16.04.2012 г.
50-АГ№487261	№МО-12/3В-262690 от 23.04.2012 г.
50-АГ№487262	№5027/201/09-90 от 11.01.2010
50-АГ№487260	№МО-12/3В-260663 от 20.04.2012 г.
50-АГ№487259	№МО-12/3В-246493 от 16.04.2012 г.
50-АГ№487258	№МО-12/3В-248126 от 17.04.2012 г.
50-АГ№487248	№МО-12/3В-248481 от 17.04.2012 г.
50-АГ№487265	№МО-12/3В-246513 от 16.04.2012 г.
50-АГ№487269	№МО-12/3В-248756 от 17.04.2012 г.
50-АГ№487271	№МО-12/3В-248358 от 17.04.2012 г.
50-АГ№487268	№МО-12/3В-248610 от 17.04.2012 г.
50-АГ№487270	№МО-12/3В-262755 от 23.04.2012 г.
50-АГ№586547	№МО-1 1/3В/1-688669 от 23.11.2011 г.
50-АГ№487326	№МО-12/3В-273039 от 25.04.2012 г.
50-АГ№487275	№МО-12/3В-272995 от 25.04.2012 г.
50-АГ№487241	№27.2/06-17748 от 20.10.2006 г.
50-АГ№487249	№27.2/06-17749 от 20.10.2006 г.
50-АГ№487243	№27.2/06-17720 от 20.10.2006 г.
50-АГ№487234	№5027/201/10-7745 от 31.03.2010 г.
50-АГ№487242	№5027/201/10-7746 от 31.03.2010 г.
50-АГ№487238	№МО-13/3В-180777 от 25.02.2013 г.
50-АГ№487239	№МО-13/3В-180654 от 25.02.2013 г.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;
ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;
ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;
ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»
ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

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

Объект оценки представляет 28 земельных участка, по адресу: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково

Земельный участок 1	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	23 391
Кадастровый номер:	50:27:0020631:35
Земельный участок 2	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	79 349
Кадастровый номер:	50:27:0020631:36
Земельный участок 3	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	38 796
Кадастровый номер:	50:27:0020631:38

Земельный участок 4	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	239 913
Кадастровый номер:	50:27:0020631:40
Земельный участок 5	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	187 902
Кадастровый номер:	50:27:0020631:41
Земельный участок 6	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	577 644
Кадастровый номер:	50:27:0020631:48
Земельный участок 7	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	336 631

Кадастровый номер:	50:27:0020631:52
Земельный участок 8	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	46 227
Кадастровый номер:	50:27:0020631:229
Земельный участок 9	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	75 095
Кадастровый номер:	50:27:0020631:232
Земельный участок 10	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	40 000
Кадастровый номер:	50:27:0020631:233
Земельный участок 11	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Общая площадь, кв.м.	35 018
Кадастровый номер:	50:27:0020631:234
Земельный участок 12	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	114 932
Кадастровый номер:	50:27:0030650:237
Земельный участок 13	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	168 070
Кадастровый номер:	50:27:0030650:238
Земельный участок 14	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	387 309
Кадастровый номер:	50:27:0030650:241
Земельный участок 15	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	46 946
Кадастровый номер:	50:27:0030650:243
Земельный участок 16	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	142 176
Кадастровый номер:	50:27:0030650:244
Земельный участок 17	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	145 807
Кадастровый номер:	50:27:0030650:245
Земельный участок 18	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	54 525
Кадастровый номер:	50:27:0030650:246
Земельный участок 19	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Валищево

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	293998
Кадастровый номер:	50:27:0000000:458
Земельный участок 20	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Бережки
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	427 587
Кадастровый номер:	50:27:0020806:327
Земельный участок 21	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Алтухово
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	39 260
Кадастровый номер:	50:27:0030703:45
Земельный участок 22	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	295 620
Кадастровый номер:	50:27:0030703:259
Земельный участок 23	

Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	203 568
Кадастровый номер:	50:27:0020806:260
Земельный участок 24	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	530 456
Кадастровый номер:	50:27:0030703:271
Земельный участок 25	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	36 970
Кадастровый номер:	50:27:002:0806: 422
Земельный участок 26	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	37 280
Кадастровый номер:	50:27:002:0806: 423

Земельный участок 27	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	49 785
Кадастровый номер:	50:27:002:0806: 424
Земельный участок 28	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	177 285
Кадастровый номер:	50:27:002:0806: 425

Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли без построек. Сельскохозяйственные земли, по заявлению собственников, участвуют в севообороте. Их использование в ближайшее время возможно как сельскохозяйственные.

Заказчиком оценки не были предоставлены документы, все количественные и качественные характеристики записывались со слов заказчика. Так же заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки.

Подольский район — бывшая (1929—1963, 1965—2015) административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской области России. В 2015 году район упразднён, его территория включена в состав городского округа Подольск.

Административным центром района являлся город областного подчинения Подольск, не входивший в состав района на момент упразднения. Подольский муниципальный район также окружал территорию города областного подчинения Климовск (территория которого также в 2015 году была включена в состав городского округа Подольск).

Район являлся одним из главных источников культурного наследия Московской области. Он имел большое количество памятников архитектуры и садово-паркового искусства.

Площадь района составляла 281,45 км². На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

Крупнейшим населённым пунктом района на момент упразднения являлся упразднённый 1 июня 2015 года [источник не указан 554 дня] посёлок городского типа Львовский с населением 10 852 [1] чел. (2015), что составляло около трети населения всего Подольского района.

Численность населения					
1931 ^[9]	1959 ^[10]	1970 ^[11]	1979 ^[12]	1989 ^[13]	2002 ^[14]
70 799	↗226 714	↘146 190	↘93 926	↗103 925	↘78 076
2006 ^[15]	2009 ^[16]	2010 ^[17]	2011 ^[18]	2012 ^[19]	2013 ^[20]
↘77 477	↗78 585	↗82 488	↗85 167	↔85 167	↘37 014
2014 ^[21]	2015 ^[1]				
↗37 298	↗37 416				

На момент упразднения в состав Подольского муниципального района входило 4 муниципальных образования: одно городское поселение и три сельских поселения:

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км² [22], население — 10 852 [1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км² [2], население — 7569 [1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км² [2], население — 10 817 [1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроjekt, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км² [22], население — 8178 [1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

Главой Подольского района на момент упразднения являлся Николай Петрович Москалёв, руководителем Администрации являлся Музычук Василий Андреевич.

Современная экономика района была представлена 1932 предприятиями и организациями, среди которых: «Подольский завод цветных металлов», Краснопахорский завод изделий из металлических порошков, Пищевой комбинат «Подольский», «Крестовский пушно-меховой комплекс» и др. Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия: «Кленово-Чегодаево», ОПХ «Дубровицы», муниципальное предприятие «Сырково», «Знамя Подмоскoвья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На западе района, возле деревни Рыжово расположен крупный

автоматизированный молочный комплекс «Рыжово». Важнейшие дополнительные отрасли — производство картофеля, мяса крупного рогатого скота, зерна.

В районе производились: камвольная пряжа, цельномолочная продукция, комбикорма, металлический порошок, свинцовые и цинковые сплавы, вторичный алюминий.

Современную экономику района представляли более 1000 предприятий и организаций, среди которых: Автоматизированный сортировочный центр — филиал ФГУП «Почта России» (пгт. Львовский) управления федеральной почтовой связи Московской области; ООО «Строитель-плюс», ЗАО «Пуратос», ООО "НПО «Петровакс Фарм», ООО «Строительные системы», ООО «Яковлевская чаеразвесочная фабрика», ОАО «Сынково» и др. В районе производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

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

Экономический обзор

Мировая конъюнктура В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Промышленное производство Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-

экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %). Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Рынок труда На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента). Доходы населения и потребительский рынок Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 6 При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в

структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогам социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 8 Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей

степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 9

Государственный долг Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устраниением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – 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) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. 3:

периоды 2016 г. – предварительные данные.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является: 1 Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объекты оценки расположены: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково ,коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для сельскохозяйственного производства. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков

Даже поверхностный анализ рынка земельных участков России позволяет заметить, что отрасль находится в процессе преобразования. Зарубежные инвесторы бегут из страны и активно избавляются от активов. Вследствие этого земля дешевеет, и на протяжении как минимум первых шести месяцев 2016 года данный процесс будет продолжаться. Также, судя по всему, очень серьезные перемены вызовет реформа, вступившая в силу с марта.

Согласно анализу рынка земельных участков за 2015-й, на нем насчитывается примерно 168 млн га площадей только сельскохозяйственного назначения. Это больше, чем в двадцати пяти европейских странах, вместе взятых. При этом эффективность использования территорий не впечатляет. Урожайность одного гектара в среднем в 7 раз меньше, чем в Европе.

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

Наиболее перспективным регионом с точки зрения вложения инвестиций считается Подмосковье, где землевладельцам представлен полный спектр возможностей, начиная от строительства коттеджей и заканчивая ведением фермерского хозяйства. В плане инфраструктуры с этим районом не сравнится ни один другой. Достаточно привлекательно также выглядят соседние с Москвой области: Тульская, Калужская, Владимирская и Тверская.

Эксперты предсказывают, что в первом полугодии 2016-го земля в среднем подешевеет где-то на 20-25%. Зарубежные инвесторы уходят, а отечественные бизнесмены не спешат вкладывать деньги в отрасль в нынешней финансовой ситуации. Не исключено, что в связи с резким удешевлением активов некоторые иностранные компании вернутся во второй половине года, однако это возможно только в случае улучшения геополитического климата.

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

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

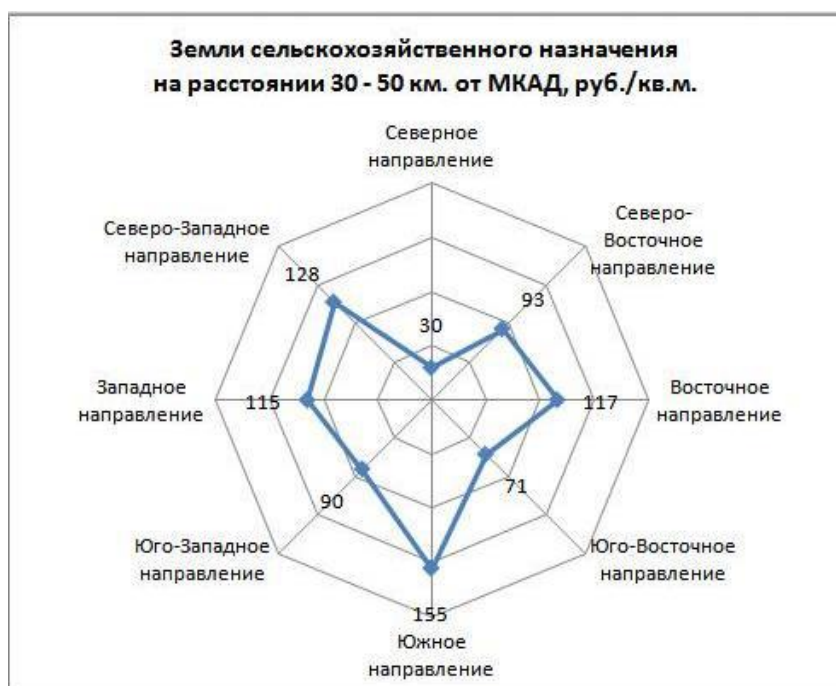
Каким образом все это будет реализовываться на практике, мы увидим из итогового обзора рынка земельных участков за 2016 год. Теоретически ожидается очень серьезное усиление контроля и надзора. В частности, будет введена ранее в нашей стране не применяемая процедура административного обследования, в ходе которой будут проверяться не отдельные точки, а весь населенный пункт в целом.

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

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

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

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



3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли

предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

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

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

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

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

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

3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

✓ В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости

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

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

Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой стороны инвестором – какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

✓ **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Не смотря на то, что оцениваемый объект является единичным активом предприятия рассмотрение оценки справедливой стоимости для него как единичного актива готового для реализации не целесообразно.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является максимальная стоимость земельного участка, рассчитанная по остаточному методу.

Так как в данном отчете оценивается свободный земельный участок, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

Выводы:

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, площадь земельного участка, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

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

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию не достаточной и не достоверной, для определения справедливой стоимости объекта оценки

Доходный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ рынка молока

Обзор рынка молока за 2016 год

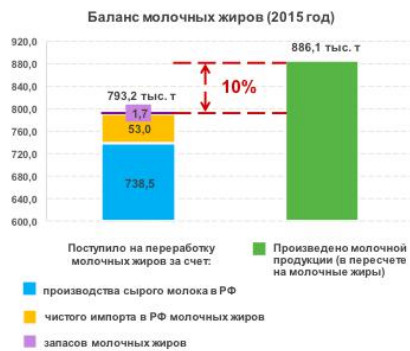
ИТОГИ: 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуска Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье и продуктивность и что с ними произошло за год. 1. Потребление молочной продукции снижается В 2016 году потребление молочной продукции показывало небольшой прирост в I полугодии. Он происходил благодаря увеличению тогда еще дешевого импорта и внутреннего производства молочной продукции. Однако затем произошло повышение мировых цен на молочную продукцию, и импортные поставки сократились. Свои объемы производства тоже снизились, а цен на внутреннем рынке начали расти. Эти события вновь привели к снижению темпов восстановления спроса. Продолжилось снижение потребления (сливочное масло, творог) и переориентация спроса - на более дешевую традиционную цельномолочную продукцию взамен дорогостоящих продуктов.



В итоге потребление цельномолочной продукции увеличилось по итогам 10 месяцев на 2,0%, сыров и сырных продуктов – на 4,2%, в том числе сравнительно дешевых плавленых сыров – на 0,6%, а потребление сырных продуктов еще остается ниже уровня 2015 года на 1,7%, сливочного масла – на 3,5%, творога и творожных продуктов – на 1,2%, йогурта – на 0,1%. По итогам 2016 года потребление молока и молочной продукции может снизиться до 237,5 кг/чел./год (73,1% от нормы), что окажется на 0,7% ниже показателя 2015 года. Глобально это происходит из-за падения покупательной способности доходов населения, повышения цен во II полугодии и увеличения стоимости импорта в результате роста мировых цен.

2. Доля фальсификата на молочном рынке снизилась Как мы считаем? По предварительным итогам 10 месяцев 2016 года, официально произведено молочной продукции (в пересчете на молочные жиры) около 738 тыс. т. При этом на переработку поступило 638 тыс. т молочного жира в виде сырого молока российского производства, 48 тыс. тонн – за счет импорта, около 1 тыс. т – за счет использования запасов. Таким образом, дефицит молочных жиров для произведенной в 2016 году молочной продукции составляет 51 тыс. т или около 7%. Причем в 2015 году по итогам 10 месяцев этот показатель составлял 8%, а по итогам года – 10%. Это объясняется снижением объемов фальсифицированной продукции в летние месяцы из-за увеличения валовых надоев и объемов производства товарного молока. Также снижение объемов фальсификата на молочном рынке может быть связано с комплексом мероприятий, направленных на выявление фальсифицированной молочной продукции, в результате чего часть фальсифицированного сливочного масла после корректировки маркировки перешла в категорию "маргарины и спреды".

Около 10% произведенной в 2015 году молочной продукции является фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



Комментарий:

Жирность сырого молока принята равной 3,68% (средняя жирность по итогам 2014 года, по данным Минсельхоза России)

В расчетах объемов импорта учтены импортируемые молочные жиры, используемые для производства молочных продуктов на территории РФ (по оценкам Аналитического центра MilkNews и Союзмолоко, это до 50% импортируемого сливочного масла, до 30% сухого цельного и до 70% сухого обезжиренного молока)

Подготовлено Аналитическим центром Союзмолоко совместно с MilkNews

Около 6% произведенной за 10 месяцев 2016 года молочной продукции является фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



Комментарий:

Жирность сырого молока принята равной 3,68% (средняя жирность по итогам 2014 года, по данным Минсельхоза России)

В расчетах объемов импорта учтены импортируемые молочные жиры, используемые для производства молочных продуктов на территории РФ (по оценкам Аналитического центра MilkNews и Союзмолоко, это до 50% импортируемого сливочного масла, до 30% сухого цельного и до 70% сухого обезжиренного молока)

Подготовлено Аналитическим центром Союзмолоко совместно с MilkNews

3. Темпы наращивания производства молочных продуктов снижаются. Производство большинства ключевых видов молочной продукции в России в 2016 году по итогам 10 месяцев остается выше прошлогодних уровней, но не на много. Приходится заметить, что темпы наращивания производства в текущем году значительно снизились. Это обусловлено недостатком сырья и увеличением объемов импорта молочной продукции в I полугодии. Производство цельномолочной продукции остается выше на 1,7%, сыров – на 2,2%, сырных продуктов – на 1,0%, сухого цельного молока – на 12,9%. При этом производство сливочного масла и сухого обезжиренного молока остается ниже объемов 2015 года на 5,6% и 4,8% соответственно, творога и творожных продуктов – на 1,8%, маргариновой продукции – на 6,4%. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, в 2016 году увеличится производство наиболее востребованных населением видов молочной продукции: цельномолочная продукция (+1,2%, до 11,9 млн т в пересчете на молоко), сыры (+2,4%, до 463,6 тыс. т) и сырные продукты (+0,1%, до 136,1 тыс. т). 4. Самая востребованная продукция в России – цельномолочная. Производство цельномолочной продукции по итогам 10 месяцев 2016 года составило 9,913 млн т в пересчете на молоко, превысив показатель аналогичного периода 2015 года на 1,7%. По итогам 2016 года производство цельномолочной продукции, по оценкам АЦ MilkNews и Союзмолоко, может составить 11,9 млн т, или на 1,2% больше, чем в 2015 году. По оценкам Минэкономразвития России, прирост производства может составить 1,5%. Увеличение объемов производства цельномолочной продукции отмечается на протяжении 5 лет (с 2011 года). Переориентация потребительского спроса на традиционные сравнительно недорогие цельномолочные продукты (молоко, сметана, кефир и т.п.) в условиях снижения покупательной способности денежных доходов населения будет способствовать дальнейшему расширению производства цельномолочной продукции.

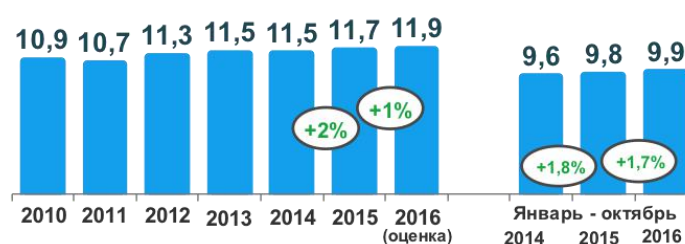
5. Производство сыров растет, а творога – снижается. В 2016 году продолжилась начавшаяся в конце прошлого года тенденция снижения темпов наращивания объемов производства сыров и творога (считаются в одной группе). В результате за январь – октябрь 2016 года производство сыров и творога оказалось ниже уровня прошлого года на 0,2 % (в 2015 году прирост производства по итогам 10 месяцев составил 12,9%) и составило 1 148,6 тыс. т. Сыров и продуктов сырных было произведено на 1,9% больше (всего – 501,6 тыс. т), чем за тот же период 2015 года (в 2015 году аналогичный прирост составил 22,6%). При этом производство сыров оказалось выше прошлогодних показателей на 2,2%, а увеличение объемов производства более дешевых сырных продуктов составило только 1,0%. Вместе с тем производство творога и творожных продуктов продолжает снижаться во втором полугодии. За первое полугодие 2016 года производство творога и творожных продуктов увеличилось на 0,6% в сравнении с 2015 годом (за аналогичный период 2015 года – на 7,1%) и составило 400,3 тыс. т, однако уже

по итогам августа совокупные объемы производства оказались на 1,3% ниже, чем в 2015 году (519,1 тыс. т против 525,7 тыс. т), а по итогам 10 месяцев валовое производство оказалось ниже на 1,8% и составило 647,0 тыс. т. Снижение темпов роста производства сыров и творога обуславливается рядом факторов. Это, прежде всего, сохраняющийся дефицит сырого молока, пригодного для производства сыров, сохраняющаяся ценовая конкуренция с зарубежными (в том числе белорусскими) производителями, сравнительно небольшой платежеспособный потребительский спрос на относительно дорогие молочные продукты, в том числе сыры. В результате оборотные активы промышленных производителей сыров сокращаются, что в условиях достаточно продолжительных сроков вызревания сыров оказывается неприемлемым и ведет к значительному снижению рентабельности производства.

6. Производство масла упало Производство масла сливочного в 2015 году росло умеренными темпами: за год прирост составил 3%, а абсолютный объем производства достиг 256,3 тыс. т. В 2016 году производство сливочного масла оставалось ниже соответствующих объемов 2015 года, чему способствовало наращивание импортных поставок и увеличение производства маргариновой продукции в I полугодии, а также продолжающееся снижение потребительского спроса на дорогостоящее сливочное масло. В условиях сокращения покупательной способности доходов населения потребители снижают потребление молочных жиров. Это касается как сливочного масла, так и его более дешевых "заменителей" – маргаринов и спредов, производство которых в 2015 году увеличилось в сравнении с 2013 годом на 15,6% и 10,6% соответственно. Нарастиванию производства маргаринов в 2015 году и первой половине 2016 года способствовал недостаток сырого молока для производства молокоемкого сливочного масла, а также, возможно, комплекс мероприятий, направленных на выявление фальсифицированной молочной продукции, в результате чего часть фальсифицированного сливочного масла после корректировки маркировки перешла в категорию "маргарины и спреды". В результате объемы произведенного сливочного масла снизились, а маргаринов и спредов, напротив, увеличились. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, по итогам 2016 года производство сливочного масла может оказаться ниже объемов 2015 года на 5% и составит 243,5 тыс. т.



**Производство цельномолочной продукции
(в пересчете на молоко)*, млн т**



* В позицию "Цельномолочная продукция" включается молоко жидкое обработанное, кефир (без пищевых продуктов и добавок), сметана, творог, сливки, продукты кисломолочные для детского питания, ряженка, биойогурт и др.

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

7. Маргарины - больше не точка роста на рынке молочной продукции Производство маргариновой продукции планомерно увеличивается на протяжении уже нескольких лет, оставаясь значительно выше объемов производства сливочного масла. Однако по итогам октября 2016 года отмечается сокращение производства маргаринов на 6,4% (в сравнении с январем – октябрём 2015 года), до 401,7 тыс. т с начала года. За 10 месяцев 2016 года производство сливочного масла сократилось на 5,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года и составило 209,0 тыс. т (ниже объемов 2014 года на 1,9%). Производство маргариновой продукции при этом сократилось на 6,4%, до 401,7 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 129,2 тыс. т. Производство маргариновой продукции по итогам года

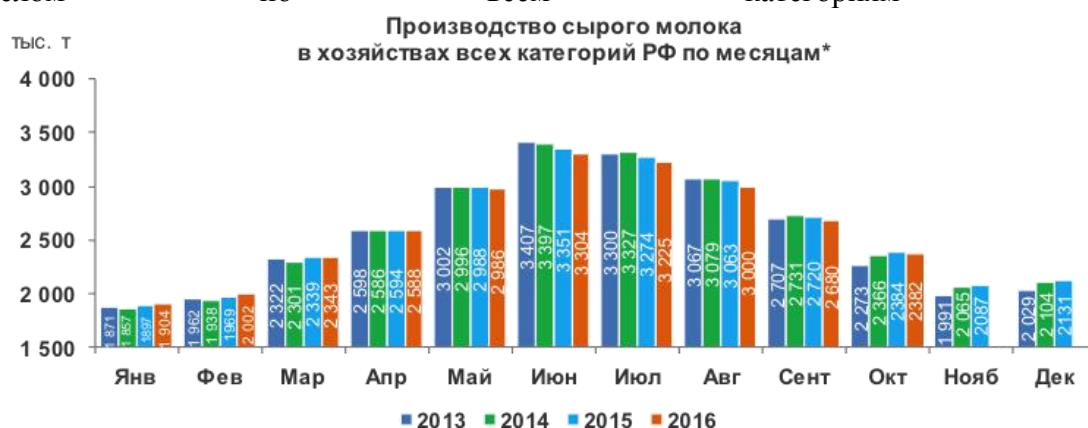
может сократиться существенно – на 6,4%, до 492,9 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 157,8 тыс. т. В результате совокупный объем производства сливочного масла, маргаринов и спредов окажется ниже уровня 2015 года на 5,1% и может составить 894,2 тыс. т. 8. Импорт сухого молока увеличивается и давит на российских сушильщиков Производство молока и сливок в твердых формах в 2015 году оставалось меньше объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам 2016 года производство сухого молока и сливок, вероятно, продолжит снижаться и окажется на 6% ниже объемов 2015 года (в 2015 году снижение составило 17,0%), составив 116,4 тс. т. При этом производство СОМ снизится на 4,1% (до 63,0 тыс. т), производство СЦМ увеличится на 17,0% (до 24,0 тыс. т), но все равно окажется ниже объемов 2014 года на 17,3%, или 5,0 тыс. т. Снижение объемов внутреннего производства сопровождалось в 2015 году увеличением импортных поставок СОМ, в том числе из Республики Беларусь. Кроме того, в 2016 году отмечается увеличение поставок сухого обезжиренного (СОМ) и сухого цельного (СЦМ) молока на территорию Российской Федерации из стран дальнего и ближнего зарубежья. За январь – сентябрь текущего года в РФ из третьих стран было импортировано в 5,9 раза больше СОМ и в 10,7 раза больше СЦМ, чем в аналогичном периоде 2015 года. Наибольшее увеличение поставок сгущенного молока и сливок отмечается из Аргентины, Швейцарии, Уругвая и Турции, поставки из Белоруссии сохраняются на уровне прошлого года. Увеличение объемов импорта более дешевого сухого молока способствует снижению внутреннего производства СОМ и сливочного масла (что и отмечается по итогам 10 месяцев текущего года), а высвободившиеся объемы сырого молока направляются на производство цельномолочной продукции, объемы производства которой выросли за январь – октябрь текущего года на 1,7%.

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРНОГО МОЛОКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



9. Товарность молока растет, потому что растет производство в сельхозорганизациях В 2016 году объем производство товарного молока окажется сопоставимым с прошлогодним уровнем, при этом повышение молочной продуктивности коров и уровня товарности в сельхозорганизациях позволит обеспечить прирост на уровне 280 тыс. т, в К(Ф)Х и ИП – на уровне 40 тыс. т, а в хозяйствах населения производство продолжит снижаться (-180 тыс. т). В результате совокупный прирост производства товарного молока может составить около 140 тыс. т. По расчетам Milknews, по итогам 10 месяцев 2016 года производство товарного молока составило около 17,3 млн т (на 0,7% больше, чем за тот же период 2015 года – 17,2 млн т). Показатель товарности в сельхозорганизациях составил в среднем 94,59% (за тот же период 2015 года – 94,45%), на переработку сельхозорганизациями было направлено 12,0 млн т молока, что на 2,1% больше, чем за тот же период в 2015 году. Вместе с тем темпы наращивания производства товарного молока в сельхозорганизациях снижаются: по итогам I квартала 2016 года объем производства товарного молока был на 4,2% выше уровня 2015 года. Это объясняется снижением валовых надоев молока в хозяйствах всех категорий в апреле – октябре в сравнении с 2015 годом. 10. Производство молока падает и продолжит падать и

дальше Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приросты ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2015 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016 году сохранятся тенденции снижения объемов производства сырого молока. По оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижение поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по категориям хозяйств.



**Всего за январь – декабрь 2015 года произведено 30,8 млн т молока
(на уровне объемов 2014 года), в январе – октябре 2016 года произведено
26,4 млн т сырого молока (▼ -0,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года)**

* Итоговые суммы по году и кварталу могут отличаться от суммы ежемесячных объемов производства из-за досчетов, проводимых ежеквартально Росстатом

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

Источник: http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/rinok-moloka-v-Rossii/rinok-moloka-v-Rossii_8419.html

© Milknews - Новости молочного рынка

Средние цены производства



Закупки сырого молока

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

Производство

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

Импорт

Комментарий	
ЦЕНЫ. По данным ФГБУ «Спеццентр» в АПК, на 7 декабря 2015 г. в России средняя цена сельхозпроизводителей на реализованное молоко коровье составила 20,8 руб./лг (+0,7% за неделю), что на 3,6% выше уровня цен на 8 декабря 2014 г. Цены на сырое молоко продолжают расти по мере сокращения надоев и повышения затрат на содержание скота.	
Цены промышленных производителей на молокопродукты стабильны с невысокими недельными темпами роста на фоне удорожания сырого молока. Средняя цена промышленного производителя на молоко 3,2% жирности установилась на уровне 39,7 руб./лг (+0,3% за неделю), на масло сливочное отечественное 82,5% жирности – 352,4 руб./лг (+0,1%), на сыры сычужные твердые отечественные – 307,3 руб./лг (+0,1%).	
По состоянию на 7 декабря 2015 г. средняя потребительская цена на молоко 3,2% жирности составила 54,6 руб./лг (+0,1% за неделю), на масло сливочное 82,5% жирности – 447,1 руб./лг (+0,4%), на сыры сычужные твердые – 426,1 руб./лг (+0,3%).	
ПРОИЗВОДСТВО. По данным Росстата, за январь-октябрь 2015 г. производство молока в СХО (кроме микропредприятий) составило 12,4 млн т (+2,1% к соотв. периоду 2014 г.). Объем промышленного производства сыров и сырных продуктов за январь-октябрь достиг 490,1 тыс. т, превысив соответствующий показатель прошлого года на 21,6%. Также выросло производство цельномолочной продукции в пересчете на молоко (на 1,0%, до 9 692,3 тыс. т), масла сливочного (на 4,2%, до 222,5 тыс. т), сметаны (на 4,8%, до 473,2 тыс. т) и творога (на 7,8%, до 343,7 тыс. т).	
ИМПОРТ. По данным ФТС России (без учета данных о торговле с государствами-членами ЕАЭС), с 1 января по 6 декабря 2015 г. объем импорта сухого обезжиренного молока составил 4,9 тыс. т (в 3 раза меньше, чем за соотв. период 2014 г.), сухого цельного молока – 1,1 тыс. т (в 5,1 раза меньше), сыра и творога – 29,3 тыс. т (в 6,1 раза меньше), масла сливочного – 13,8 тыс. т (в 4,7 раза меньше). Совокупный объем импорта пастеризованного молока, используемого в перерабатывающей отрасли и качестве заменителя молочного жира, в физическом объеме составил 817,4 тыс. т (+33,5% к 2014 г.), и стоимостным выражением – 595,5 млн долл. (-1,7% к 2014 г.).	

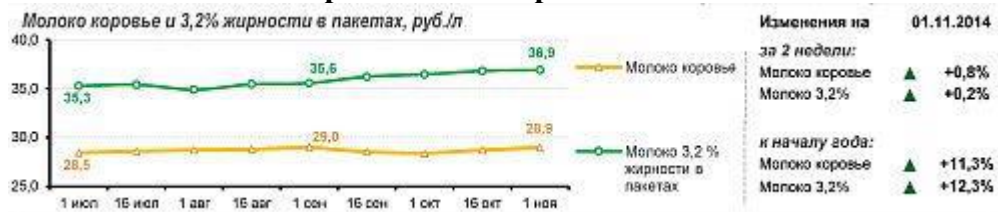
Цены на сухое молоко



Аналитика

Комментарий	
ЦЕНЫ. По данным ФГБУ «Спеццентр» в АПК, на 7 декабря 2015 г. в России средняя цена сельхозпроизводителей на реализованное молоко коровье составила 20,8 руб./лг (+0,7% за неделю), что на 3,6% выше уровня цен на 8 декабря 2014 г. Цены на сырое молоко продолжают расти по мере сокращения надоев и повышения затрат на содержание скота.	
Цены промышленных производителей на молокопродукты стабильны с невысокими недельными темпами роста на фоне удорожания сырого молока. Средняя цена промышленного производителя на молоко 3,2% жирности установилась на уровне 39,7 руб./лг (+0,3% за неделю), на масло сливочное отечественное 82,5% жирности – 352,4 руб./лг (+0,1%), на сыры сычужные твердые отечественные – 307,3 руб./лг (+0,1%).	
По состоянию на 7 декабря 2015 г. средняя потребительская цена на молоко 3,2% жирности составила 54,6 руб./лг (+0,1% за неделю), на масло сливочное 82,5% жирности – 447,1 руб./лг (+0,4%), на сыры сычужные твердые – 426,1 руб./лг (+0,3%).	
ПРОИЗВОДСТВО. По данным Росстата, за январь-октябрь 2015 г. производство молока в СХО (кроме микропредприятий) составило 12,4 млн т (+2,1% к соотв. периоду 2014 г.). Объем промышленного производства сыров и сырных продуктов за январь-октябрь достиг 490,1 тыс. т, превысив соответствующий показатель прошлого года на 21,6%. Также выросло производство цельномолочной продукции в пересчете на молоко (на 1,0%, до 9 692,3 тыс. т), масла сливочного (на 4,2%, до 222,5 тыс. т), сметаны (на 4,8%, до 473,2 тыс. т) и творога (на 7,8%, до 343,7 тыс. т).	
ИМПОРТ. По данным ФТС России (без учета данных о торговле с государствами-членами ЕАЭС), с 1 января по 6 декабря 2015 г. объем импорта сухого обезжиренного молока составил 4,9 тыс. т (в 3 раза меньше, чем за соотв. период 2014 г.), сухого цельного молока – 1,1 тыс. т (в 5,1 раза меньше), сыра и творога – 29,3 тыс. т (в 6,1 раза меньше), масла сливочного – 13,8 тыс. т (в 4,7 раза меньше). Совокупный объем импорта пастеризованного молока, используемого в перерабатывающей отрасли и качестве заменителя молочного жира, в физическом объеме составил 817,4 тыс. т (+33,5% к 2014 г.), и стоимостным выражением – 595,5 млн долл. (-1,7% к 2014 г.).	

Обзор рынка молока за 2014 год Средние цены производства



Закупки сырого молока



Производство Производство

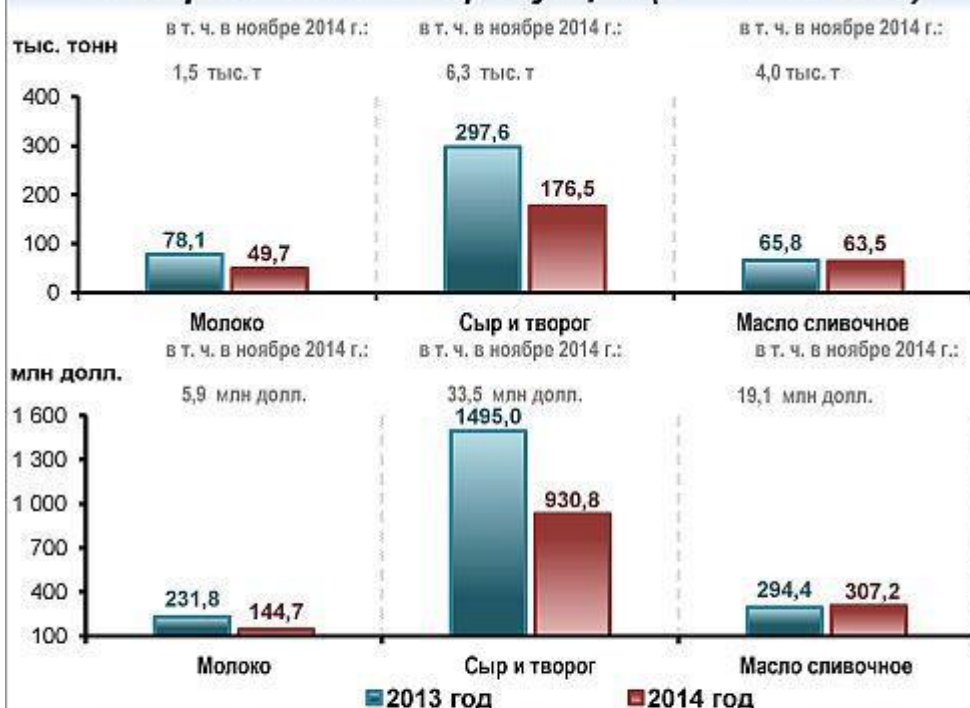
Производственные показатели	2013 год	2014 год	Изменения
Поголовье коров в сельхозорганизациях, тыс. голов	3 544,2	3 436,0	▼ -3,1%
Валовой надой молока в сельхозорганизациях, тыс. тонн	11 902,4	12 151,6	▲ +2,1%
Производство молочной продукции (с начала года по 1 октября), тыс. тонн			
Сыры и продукты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

По состоянию на 01.11.2014

Источник: Росстат

Импорт

Импорт молочной продукции (с начала года)



тыс. тонн

▼ -36,4%
▼ -40,7%
▼ -3,5%

Изменения к 2013 году

Молоко (ТН ВЭД 0401, 0402)

Сыр и творог (ТН ВЭД 0406)

Масло сливочное (ТН ВЭД 040510)

млн долл.

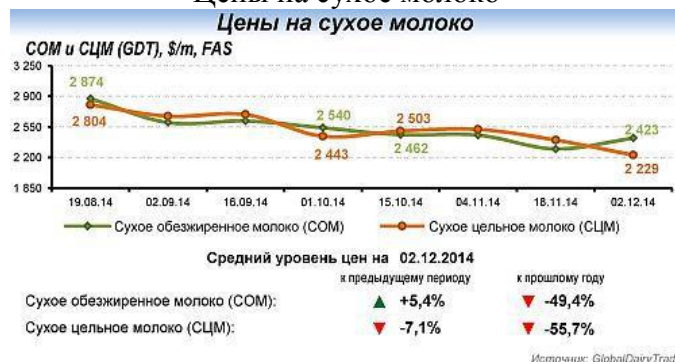
▼ -37,6%
▼ -37,7%
▲ +4,3%

Без учета данных о торговле с республиками Беларусь и Казахстан

По состоянию на 30.11.2014

Источник: ФТС России

Цены на сухое молоко



Аналитика

Аналитика

По данным Росстата, с января по сентябрь 2014 года в РФ суммарный объем внутреннего рынка молока и молочных продуктов (в пересчете на молоко) составил 32 352 тыс. т, что на 23,0% меньше показателей 2013 г. К концу сентября объемы наплавки данного рынка товарам из различных источников распределились следующим образом: запасы на начало года – 1 971 тыс. т (-3,0% к 2013 г.), произведено – 24 087 тыс. т (-21,1% к 2013 г.), импортировано – 6 294 тыс. т (-33,5% к 2013 г.).

Объем потребления молока и молочных продуктов за указанный период составил 89,3% от общего объема рынка данной продукции и достиг уровня 30 169 тыс. т (-24,6% к 2013 г.). При этом потребление распределилось следующим образом: производственное – 2 585 тыс. т (-50,2% к 2013 г.), личное – 27 078 тыс. т (-24,0% к 2013 г.), потери – 17 тыс. т (-48,2% к 2013 г.), экспорт – 489 тыс. т (-32,1% к 2013 г.).

Объем запасов на конец сентября достиг 2 183 тыс. т (+10,6% к 2013 г.). Уровень самообеспечения (отношение объема производства к объему внутреннего потребления) составил 81,2% (в 2013 г. – 77,5%). Удельный вес отечественной продукции в общем объеме внутреннего рынка молока и молочных продуктов (без учета запасов на начало года) составил 79,3% (в 2013 г. – 78,4%), что на 10,7 п. п. меньше порогового значения, позволяющего обеспечить продовольственную безопасность по указанным продуктам.

По данным ФТС России (без учета данных о торговле с республиками Беларусь и Казахстан), с начала года по 30 ноября 2014 г. на территорию страны было ввезено 49,7 тыс. т молока и сливок (ТН ВЭД 0401, 0402), что на 36,4% меньше аналогичного показателя 2013 г. Совокупный объем импортированного сырья и товаров (ТН ВЭД 0409) за указанный период достиг 176,5 тыс. т (-40,7% к аналогичному периоду 2013 г.), масла сливочного (ТН ВЭД 040510) – 63,5 тыс. т (-3,5%). Общий объем указанных товаров в стоимостном выражении составил 144,7 млн долл. (-37,6% к аналогичному периоду 2013 г.), сырье и товары – 833,8 млн долл. (-37,7% к 2013 г.), масла сливочного – 307,2 млн долл. (+4,3% к 2013 г.).

Расчет рыночной стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого при выращивании кормов;
- определение доли дохода, приходящегося на земельный участок;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого правом аренды.

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

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

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

Наиболее эффективное использование пастбища возможно в том случае, если соблюдены следующие условия:

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

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

Расчет представлен в таблицах: Все данные для расчета представлены в приложение 1.

Таблица 2

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

1	2	3	4	5	6	7
Наименование товарной продукции	Площадь, га	Урожайность, ц/га	Коэффициент перевода в к.е.	Выход кормов, центнеро в к.е. (3*4)	Затраты кормов на 1 ц молока, (расчет приведен ниже таблицы) к.е.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц (5/6)
Зеленая масса на лугах	1	90	0,2	18	0,74	24,32

fb.ru/article/255953/trava-kormovaya-kozyatnik-klever-lyutsema-donnik-poleznyie-svoystva-vyraschivanie

получения зелени, силосования и заготовки сена. Выращиваться может как в травосмесях, так и самостоятельно.

Клевер белый

Хорошо растет на супесчаных, суглинистых слабокислых или нейтральных почвах. В первый год трава (клевер) способна цвести и давать семена. На второй год жизни наступает полное развитие. На одном месте может расти до 9-10 лет.

Трава (клевер) влаго- и солнцелюбива, морозоустойчива. Лучше всего произрастает в регионах с влажным прохладным климатом, где не бывает засухи.



Посевной белый клевер является отличным кормовым растением, содержащим много протеина. Притаптывание скотом при пастбе не угнетает растение, а, наоборот, способствует лучшему его разрастанию. Посадка этой бобовой культуры улучшает плодородие почвы. Включение ее в состав травосмеси с тимфеевкой, райграсом и другими растениями способствует повышению кормового качества пастбищной травы — увеличивается содержание протеина, фосфора, жира, кальция, калия и снижает уровень клетчатки. Урожайность зеленой массы на лугах — около 60-120 ц/га, сена примерно 18-35 ц/га, семян 3,0-5,0 ц/га.

ЖК «Тез Казари»

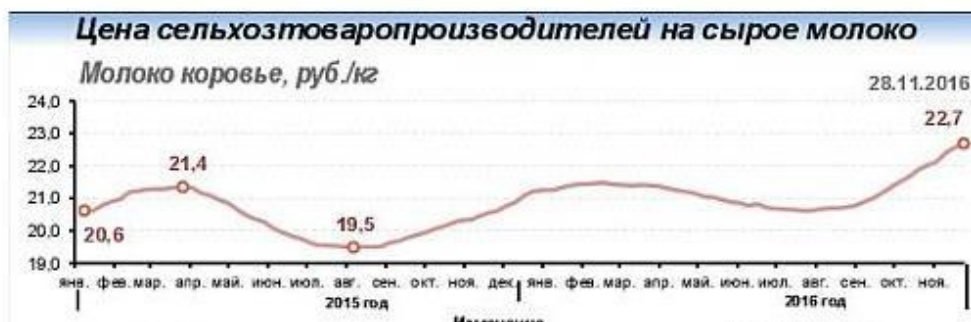
ЖК «Имат Маттиси»

7 фр психи

Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет: 28,6

Надой молока на одну корову, кг: 3893 кг или 38,93 ц.

Затраты кормов на 1 ц молока составляет: $28,6 / 38,93 = 0,74$



Реализационная Цена 22,7 руб/кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2270 руб.

Типичным для рынка производства сельскохозяйственной продукции является распределение дохода между предпринимателем, ведущим сельскохозяйственный бизнес, и собственником земли в пропорции 7,5 к 2,5, т.е. доля земельного участка в доходе составляет 25 %. (приложение 1, принимаем минимальное значение диапазона, так как земли сельскохозяйственного производства не прибыльны. Исходные показатели приняты по данным МосНИИПИземлеустройства; Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / Под ред. д.э.н. Д.Б.Аратского и д.э.н., проф. Л.И.Кошкина – М.:ВШПП,2003 – 84 с.

в марте 2017 года реализационную цену принимаем 2270 ц,руб.

Таблица 3

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

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб	Производство молока с 1 га пастбищ, ц	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб	Доля земельного участка	Рента, руб
Молоко	2270	24,32	55 206,4	0,25	13 801,6

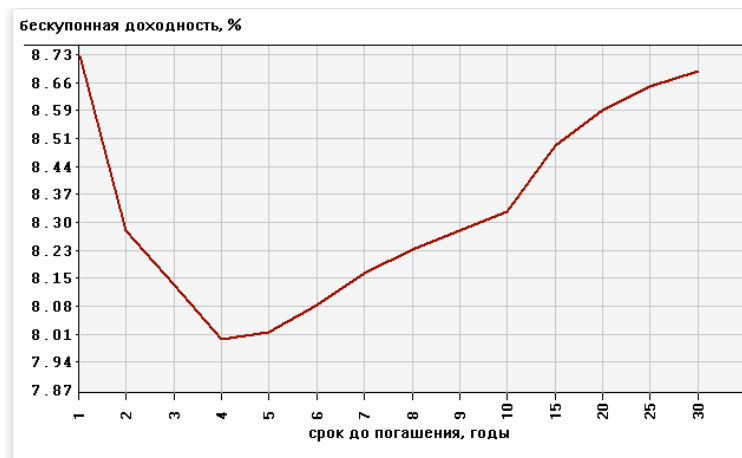
Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 13 801,6 руб. или 1,38016 руб/м2.

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

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку(25 лет) ГКО-ОФЗ, которая составляет 8,66%

http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr



Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 6,1428 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 8,66 \% + 6,1428 \% = 14,8028\%$, то есть 0,148028

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

Таблица 4

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС							+			
2	Инфляции						+				
3	Законодательный						+				
4	Ухуд. общей эк. ситуац.							+			
5	Бизнес – риск							+			
6	Риск управлен. Недвиж.						+				
7	Физические параметры				+						
	Количество наблюдений				1		3	3			
	Взвешенный итог				4		18	21			
	Σ взвешенных итогов	43									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	6,1428 %									

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

$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк} = 1,38016 \text{ руб./м2 в год} / 0,148028 = 9,32 \text{ руб/м2.}$

Объекты оценки, представленные в таблице №1 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

Таблица №1

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020631:35	Сертякино	23 391
50:27:0030650:238	Никулино	168 070
50:27:0020806:259	Слащево	295 620
50:27:0020806:260	Слащево	203 568

Справедливая стоимость 1 кв.м. для них составляет: 9,32 руб./кв.м.

Объекты оценки, представленные в таблице №2 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).

Таблица №2

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020631:36	Сертякино	79 349
50:27:0020631:38	Сертякино	38 796
50:27:0020631:40	Сертякино	239 913
50:27:0020631:41	Сертякино	187 902
50:27:0020611:48	Сертякино	577 644
50:27:0020611:52	Сертякино	336 631
50:27:0020611:229	Сертякино	46 227
50:27:0020611:232	Сертякино	75 095
50:27:0020611:233	Сертякино	40 000
50:27:0020611:234	Сертякино	35 018
50:27:0030650:237	Никулино	114 932
50:27:0030650:241	Никулино	387 309
50:27:0030650:243	Никулино	46 946
50:27:0030650:244	Никулино	142 176
50:27:0030650:245	Никулино	145 807
50:27:0030650:246	Никулино	54 525
50:27:0000000:458	Валищево	293998
50:27:0020806:327	Бережки	427 587
50:27:0030703:45	Алтухово	39 260
50:27:0020806:271	Сынково	530 456
50:27:002:0806: 422	Сынково	36 970
50:27:002:0806: 423	Сынково	37 280
50:27:002:0806: 424	Сынково	49 785
50:27:002:0806: 425	Сынково	177 285

Справедливая стоимость объектов оценки должна быть скорректирована с учетом операционной аренды.

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 6 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 $(0,0044*6)*(1+10\%*6/12)^(6/12)=$
0,03 рублей за кв..м

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет:9,32 руб./кв+0,03 руб./кв.м=9,35 руб./кв.м.

Справедливая стоимость 28 земельных участков составляет:45 150 000 рублей.

Расчет по каждому отдельному земельному участку представлен в таблице:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость одного квадратного метра, рубль	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
50:27:0020631:35	Сертякино	23 391	9,32	218 004,12	220 000
50:27:0030650:23 8	Никулино	168 070	9,32	1 566 412,40	1 570 000
50:27:0030650:24 1	Никулино	387 309	9,35	3 621 339,15	3 600 000
50:27:0030650:24 3	Никулино	46 946	9,35	438 945,10	440 000
50:27:0030650:24 4	Никулино	142 176	9,35	1 329 345,60	1 330 000
50:27:0030650:24 5	Никулино	145 807	9,35	1 363 295,45	1 360 000
50:27:0030650:24 6	Никулино	54 525	9,35	509 808,75	510 000
50:27:0000000:45 8	Валищево	293998	9,35	2 748 881,30	2 750 000
50:27:0020806:32 7	Бережки	427 587	9,35	3 997 938,45	4 000 000
50:27:0030703:45	Алтухово	39 260	9,35	367 081,00	370 000
50:27:0020631:36	Сертякино	79 349	9,35	741 913,15	740 000
50:27:0020631:38	Сертякино	38 796	9,35	362 742,60	360 000
50:27:0020631:40	Сертякино	239 913	9,35	2 243 186,55	2 240 000
50:27:0020631:41	Сертякино	187 902	9,35	1 756 883,70	1 760 000
50:27:0020611:48	Сертякино	577 644	9,35	5 400 971,40	5 400 000
50:27:0020611:52	Сертякино	336 631	9,35	3 147 499,85	3 150 000
50:27:0020611:22 9	Сертякино	46 227	9,35	432 222,45	430 000
50:27:0020611:23 2	Сертякино	75 095	9,35	702 138,25	700 000
50:27:0020611:23 3	Сертякино	40 000	9,35	374 000,00	370 000
50:27:0020611:23 4	Сертякино	35 018	9,35	327 418,30	330 000
50:27:0030650:23 7	Никулино	114 932	9,35	1 074 614,20	1 070 000
50:27:0020806:25	Слащево	295620	9,32	2 755 178,40	2 760 000

9					
50:27:0020806:26 0	Слащево	203568	9,32	1 897 253,76	1 900 000
50:27:0020806:27 1	СЫНКОВО	530456	9,35	4 959 763,60	4 960 000
50:27:002:0806: 422	СЫНКОВО	36970	9,35	345 669,50	350 000
50:27:002:0806: 423	СЫНКОВО	37280	9,35	348 568,00	350 000
50:27:002:0806: 424	СЫНКОВО	49785	9,35	465 489,75	470 000
50:27:002:0806: 425	СЫНКОВО	177285	9,35	1 657 614,75	1 660 000
Итого				45 154 179,53	45 150 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Использованные подходы	Вес	Справедливая стоимость. Руб.
Доходный	1	45 150 000
Сравнительный	0	-
Затратный	0	-
Итоговая справедливая стоимость		45 150 000

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. Оценщик округлил полученные результаты. Итоговые величина справедливой стоимости получены с учетом округления.

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельного участка сельскохозяйственного назначения, как пастбище, рыночная стоимость земельного участка составляет:

45 150 000

(Сорок пять миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей,

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
50:27:0020631:35	Сертякино	23 391	220 000
50:27:0030650:238	Никулино	168 070	1 570 000
50:27:0030650:241	Никулино	387 309	3 600 000
50:27:0030650:243	Никулино	46 946	440 000
50:27:0030650:244	Никулино	142 176	1 330 000
50:27:0030650:245	Никулино	145 807	1 360 000
50:27:0030650:246	Никулино	54 525	510 000
50:27:0000000:458	Валищево	293998	2 750 000
50:27:0020806:327	Бережки	427 587	4 000 000
50:27:0030703:45	Алтухово	39 260	370 000
50:27:0020631:36	Сертякино	79 349	740 000
50:27:0020631:38	Сертякино	38 796	360 000
50:27:0020631:40	Сертякино	239 913	2 240 000
50:27:0020631:41	Сертякино	187 902	1 760 000
50:27:0020611:48	Сертякино	577 644	5 400 000
50:27:0020611:52	Сертякино	336 631	3 150 000
50:27:0020611:229	Сертякино	46 227	430 000
50:27:0020611:232	Сертякино	75 095	700 000
50:27:0020611:233	Сертякино	40 000	370 000

50:27:0020611:234	Сертякино	35 018	330 000
50:27:0030650:237	Никулино	114 932	1 070 000
50:27:0020806:259	Слащево	295620	2 760 000
50:27:0020806:260	Слащево	203568	1 900 000
50:27:0020806:271	Сынково	530456	4 960 000
50:27:002:0806: 422	Сынково	36970	350 000
50:27:002:0806: 423	Сынково	37280	350 000
50:27:002:0806: 424	Сынково	49785	470 000
50:27:002:0806: 425	Сынково	177285	1 660 000
Итого			45 150 000

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.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Гери У.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г. И «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях»
9. Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

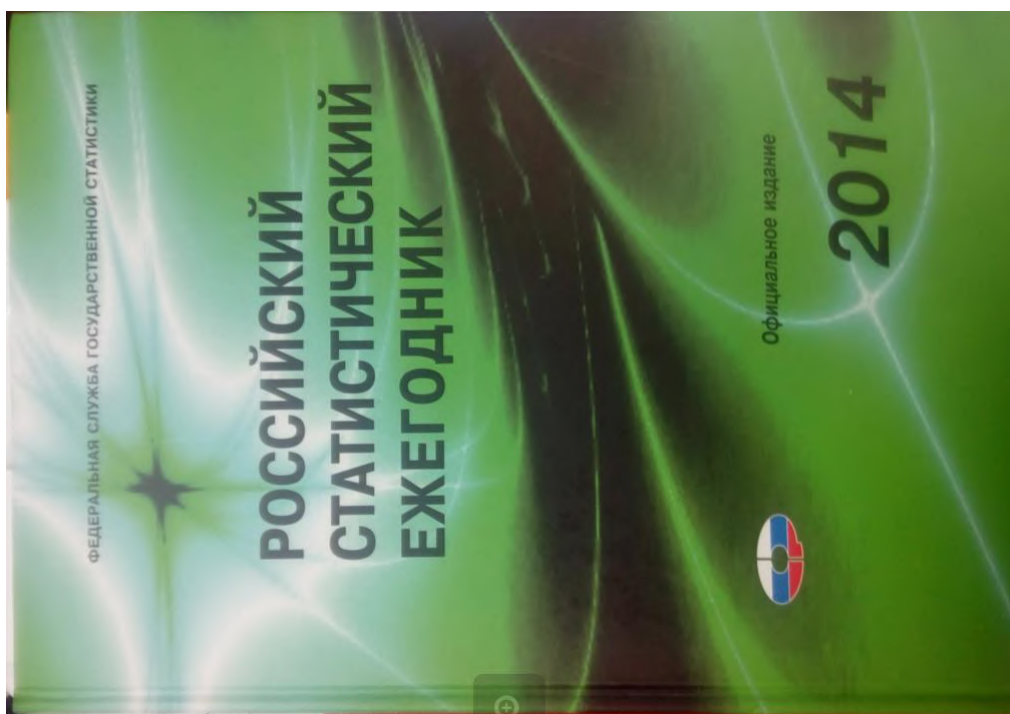
Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

Приложение

Данные для расчета стоимости земельного участка доходным подходом (методом капитализации)



15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ
(в хозяйствах всех категорий)

	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Все корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,8

15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ
(в хозяйствах всех категорий, килограммов)

	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3851	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Средней годовой настриг шерсти с одной овцы (в физическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Регламенту представления и рассмотрения документов для предоставления в 2010 году субсидий из областного бюджета в целях возмещения ущерба сельскохозяйственным товаропроизводителям, вызванного гибелью посеянных сельскохозяйственных растений в результате засухи на приобретение для покрытия недостатка кормов для сельскохозяйственных животных

КОЭФФИЦИЕНТЫ

перевода кормов в кормовые единицы

№ п.п.	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	X
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тритикале (озимый, яровой)	1,05
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горох	1,11
1.7.	Просо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зерносмесь	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерносенаж	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикорм	1,0
11.	Патока	0,76
12.	Сухая барда	0,96

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на

одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

Ареал 1. Политический и культурный центр города (наиболее престижная часть города): 0,5-0,6.

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.

Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

Приложение, копии документов. Предоставленных заказчиком

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

Московская область,
Подольский район

«14» октября 2016 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Земельные участки принадлежат владельцам инвестиционных 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, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

Банковские реквизиты: р/с 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва, к/с 30101810600000000685, БИК 044583685

Генеральный директор



М.В. Исеев

Арендатор: ООО «АПК «Никулино»

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Коды ОКПО 1115074013702 ОКВЭД 01.1

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

Банковские реквизиты: р/с № 40702810401100142425 в Домодедовском филиале Банка «Возрождение» (ОАО), к/с 30101810900000000181, БИК 044525181

Генеральный директор



В.И. Козин

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

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

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

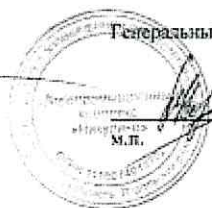
40	50:27:0030710:168	Валищево	178762	с/х	для с/х производства
41	50:27:0030710:156	Лопаткино	191980	с/х	для с/х производства
42	50:27:0030710:153	Лопаткино	203501	с/х	для с/х производства
43	50:27:0030710:159	Валищево	219628	с/х	для с/х производства
44	50:27:0030710:167	Лопаткино	308338	с/х	для с/х производства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

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор



В.И. Козин



on

13 July 2015

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

6596033

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS



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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

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

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

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

63 (шестьдесят три)
листов

