



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

Отчет З№ – 13/09-18

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

д. Пузиково, д. Северово, д. Бородино,
д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино,
д. Валищево, д. Лопаткино,

Адрес: РФ, Московская
обл., Подольский р-н, Сынковский с.о
, вблизи

д. Хряслово, д. Пузиково. с. Сынково

Дата оценки:

28 сентября 2018 года

Дата составления отчета:

28 сентября 2018 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2018

Сопроводительное письмо

28 сентября 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №303 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Пузиково, д. Северово, д. Бородино, д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино, д. Валищево, д. Лопаткино,. Адрес: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Хряслово, д. Пузиково. с. Сыново, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) 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: 28 сентября 2018 г.

Таблица 1 Земельные участки в операционной аренде

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Свидетельство
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	50-АБ№206442

Земельный участок, представленный в таблице №1, находится в операционной аренде. Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №19-03-18-1 от 27 апреля 2018 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 Земельные участки в операционной аренде

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Свидетельство
50:27:0000000:584	Северово	281 537	50-АГ№586545
50:27:0000000:585	Северово	144 155	50-АГ№586544
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	50-АБ№ 962516
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	50-АВ№231394
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	50-АВ№231403
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	50-НД№141719
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	50-АВ№231398
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	50-АГ №270079
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	50-АЕ№087043
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	50-АБ№763428
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	50-АА№535266
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	50-АБ№763457
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	50-АБ№750189
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	50-АВ№231402
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	50-АБ№750179

50:27:0030710:176	Валищево	133 890	50-АБ№763456
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	50-АБ№763421
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	50-АБ№763425
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	50-АБ№962507
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	50-АБ№231395
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	50-АБ№763454
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	50-АГ№270078
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	50-АБ№763418
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	50-НВ№191016
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	50-АБ№206442
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	50-АБ№763434
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	50-АБ№763426
50:27:0030710:157	Валищево	500 979	50-АБ№962510
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	50-АБ№750349
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	50-АБ№763431
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	50-НВ№191015
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	50-АБ№962514

Земельные участки, представленные в таблице №2, находятся в операционной аренде. Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №30-10-17-1 от 09 ноября 2017 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение)

2 земельных участка, не находятся в операционной аренде.

В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду. Список представлен в таблице:

Таблица 3 Земельные участки не находящиеся в операционной аренде

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Свидетельство
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	50-НВ№191025

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1. Земельный участок общей площадью 281 537 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0000000:584. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Северово,. 2. Земельный участок общей площадью 144 155 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0000000:585. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Северово, 3. Земельный участок общей площадью 88 002 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 06 11:0047. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 4. Земельный участок общей площадью 205 529 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:
---------------	--

	50:27:0020611:56. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 5. Земельный участок общей площадью 204 603 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:58. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 6. Земельный участок общей площадью 357 744 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 06 31:0042. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино. 7. Земельный участок общей площадью 408 292 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:51. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино. 8. Земельный участок общей площадью 98 934 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:239. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Никулино. 9. Земельный участок общей площадью 574 129 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:242. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Никулино. 10. Земельный участок общей площадью 238 593 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 07 27:0068. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 11. Земельный участок общей площадью 100 476 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020709:85. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.
--	--

	12. Земельный участок общей площадью 306 445 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:151. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 13. Земельный участок общей площадью 183 928 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:154. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 14. Земельный участок общей площадью 77 959 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:155. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 15. Земельный участок общей площадью 500 979 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:157. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 16. Земельный участок общей площадью 219 628 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:159. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 17. Земельный участок общей площадью 75 468 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:003 07 10:0160. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 18. Земельный участок общей площадью 220 828 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:161. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 19. Земельный участок общей площадью 144 018 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для
--	--

	сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:162. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 20. Земельный участок общей площадью 62 377 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:164. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 21. Земельный участок общей площадью 178 762 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:168. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 22. Земельный участок общей площадью 293 093 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:169. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 23. Земельный участок общей площадью 258 935 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:173. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 24. Земельный участок общей площадью 133 890 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:176. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 25. Земельный участок общей площадью 64 617 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:177. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 26. Земельный участок общей площадью 203 501 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:153. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д.
--	--

	Лопаткино 27. Земельный участок общей площадью 191 980 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:156. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 28. Земельный участок общей площадью 354 504 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:158. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 29. Земельный участок общей площадью 308 338 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:167. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 30. Земельный участок общей площадью 379 093 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:226. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 31. Земельный участок общей площадью 21 330 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0278. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Хряслово, 32. Земельный участок общей площадью 185 849 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0279. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Сыново, 33. Земельный участок общей площадью 363 154 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0283. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Пузиково
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
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 (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	28 сентября 2018 года.
Дата оценки	28 сентября 2018 года.
Дата составления отчета	28 сентября 2018 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	73 720 000 рублей.
Итоговая справедливая стоимость, с учетом округления	<i>73 720 000 рублей</i>

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(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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 раздельно, 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 доходным подходом.

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:

73 720 000

(Семьдесят три миллиона семьсот двадцать тысяч) рублей

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0000000:584	Северово	281 537	2 800 000
50:27:0000000:585	Северово	144 155	1 430 000
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	870 000
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	2 040 000
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	2 030 000
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	3 550 000
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	4 050 000
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	980 000
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	5 700 000
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	2 370 000
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	1 000 000
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	3 040 000
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	1 820 000
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	770 000
50:27:0030710:157	Валищево	500 979	4 970 000

50:27:0030710:159	Валищево	219 628	2 180 000
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	750 000
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	2 190 000
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	1 430 000
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	620 000
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	1 770 000
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	2 910 000
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	2 570 000
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	1 330 000
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	640 000
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	2 020 000
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	1 900 000
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	3 520 000
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	3 060 000
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	3 760 000
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	210 000
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	1 840 000
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	3 600 000
Итого			73 720 000

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ... ..	19
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	20
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА	21
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	21
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	21
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	21
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	22
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	29
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	57
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	57
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	57
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	65
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	66
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	67
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	67
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	67
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	80
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	83
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	84

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №303 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. Земельный участок общей площадью 281 537 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0000000:584. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Северово,. 2. Земельный участок общей площадью 144 155 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0000000:585. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Северово, 3. Земельный участок общей площадью 88 002 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 06 11:0047. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 4. Земельный участок общей площадью 205 529 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:56. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 5. Земельный участок общей площадью 204 603 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:58. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 6. Земельный участок общей площадью 357 744 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 06 31:0042. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино. 7. Земельный участок общей площадью 408 292 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для
---------------	---

	сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:51. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино. 8. Земельный участок общей площадью 98 934 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:239. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Никулино. 9. Земельный участок общей площадью 574 129 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:242. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Никулино. 10. Земельный участок общей площадью 238 593 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 07 27:0068. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 11. Земельный участок общей площадью 100 476 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020709:85. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 12. Земельный участок общей площадью 306 445 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:151. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 13. Земельный участок общей площадью 183 928 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:154. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 14. Земельный участок общей площадью 77 959 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:155. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п,
--	---

	вблизи д. Валищево. 15. Земельный участок общей площадью 500 979 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:157. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 16. Земельный участок общей площадью 219 628 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:159. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 17. Земельный участок общей площадью 75 468 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:003 07 10:0160. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 18. Земельный участок общей площадью 220 828 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:161. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 19. Земельный участок общей площадью 144 018 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:162. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 20. Земельный участок общей площадью 62 377 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:164. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 21. Земельный участок общей площадью 178 762 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:168. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 22. Земельный участок общей площадью 293 093 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного
--	---

	назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:169. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 23. Земельный участок общей площадью 258 935 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:173. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 24. Земельный участок общей площадью 133 890 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:176. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 25. Земельный участок общей площадью 64 617 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:177. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 26. Земельный участок общей площадью 203 501 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:153. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 27. Земельный участок общей площадью 191 980 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:156. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 28. Земельный участок общей площадью 354 504 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:158. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 29. Земельный участок общей площадью 308 338 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:167. Месторасположение: Россия,
--	--

	Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 30. Земельный участок общей площадью 379 093 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:226. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 31. Земельный участок общей площадью 21 330 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0278. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Хряслово, 32. Земельный участок общей площадью 185 849 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0279. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Сыново, 33. Земельный участок общей площадью 363 154 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0283. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Пузиково
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	28 сентября 2018 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.

Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
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. Земельные участки участвуют в севообороте.

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 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001674/18. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2018 г. по 20 апреля 2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001244/17. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2017 г. по 01 октября 2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
 - настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
 - отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
 - Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Земельные участки, используются в севообороте.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Договор аренды недвижимого имущества №19-03-18-1 от 27 апреля 2018 года
2. Договор аренды недвижимого имущества №30-10-17-1 от 09 ноября 2017 года.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№108505 от 30 июня 2014 года.

4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№108524 от 01 июля 2014 года.
5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087077 от 10 июня 2013 года.
6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087060 от 10 июня 2013 года.
7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087063 от 10 июня 2013 года.
8. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087064 от 10 июня 2013 года.
9. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087059 от 10 июня 2013 года.
10. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087062 от 10 июня 2013 года.
11. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087076 от 10 июня 2013 года.
12. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087043 от 28 мая 2013 года.
13. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087065 от 10 июня 2013 года.
14. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639995 от 10 июня 2013 года.
15. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087044 от 28 мая 2013 года.
16. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087070 от 10 июня 2013 года.
17. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087069 от 10 июня 2013 года.
18. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087072 от 10 июня 2013 года.
19. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639991 от 10 июня 2013 года.
20. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639993 от 10 июня 2013 года.
21. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639994 от 10 июня 2013 года.
22. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087092 от 10 июня 2013 года.
23. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087093 от 10 июня 2013 года.
24. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087091 от 10 июня 2013 года.
25. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087045 от 28 мая 2013 года.
26. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639999 от 10 июня 2013 года.
27. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087053 от 10 июня 2013 года.
28. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087075 от 10 июня 2013 года.
29. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087068 от 10 июня 2013 года.
30. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087071 от 10 июня 2013 года.
31. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087073 от 10 июня 2013 года.
32. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087090 от 10 июня 2013 года.
33. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087079 от 10 июня 2013 года.
34. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087080 от 10 июня 2013 года.
35. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087082 от 10 июня 2013 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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 недвижимости «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.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли для сельскохозяйственного производства, используются по назначению.

Параметров плодородия земель оценщику не предоставлено.

Таблица 4

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

Описание земельных участков

Таблица 5

Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Кадастровая выписка о земельном участке, Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Кадастровая выписка о земельном участке, Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Адрес (местоположение) объектов	Адрес: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково, д. Северово, д. Сергеевка, д. Бородино, д.	Выписка из единого государственного

оценки	.Сертякино,,д.Никулино,д.Коледино, д.Валищево,д.Лопаткино,,д.Хряслово, д.Пузиково. с.Сынково	реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Характеристика объекта оценки	Объекты оценки представляют собой земельные участки, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкают к симферопольскому шоссе	- данные визуального осмотра; - данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreest r.ru - данные кадастрового паспорта
Удаленность от МКАД	Около 35км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	данные визуального осмотра
Наличие коммуникаций	Нет	данные визуального осмотра
Объем и глубина проданной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком не был проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.	Визуальный осмотр
Текущее использование		
Соответствует разрешенному использованию. Высев многолетних трав.		
Информация об износе объекта оценки		

Земельный участок не подлежит износу
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Объекты оценки не имеют элементов
Позиционирование Объектов оценки
Локальное окружение представлено землями аналогичного назначения и разрешенного использования. Объект оценки расположен вдоль Симферопольского шоссе. Удаление от МКАД около 35 км. Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство.

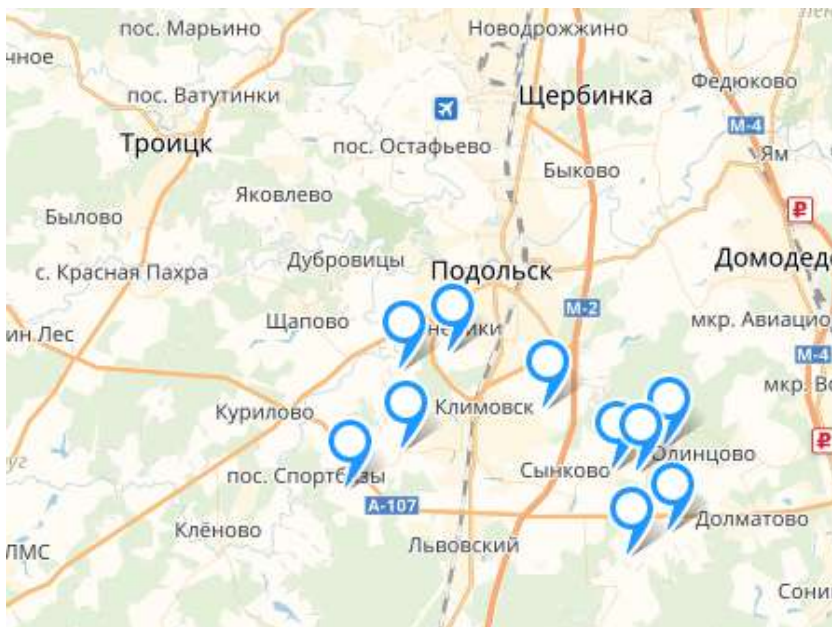
Список земельных участков с указанием общей площади и местоположения:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Свидетельство
50:27:0000000:584	Северово	281 537	50-АГ№586545
50:27:0000000:585	Северово	144 155	50-АГ№586544
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	50-АБ№962516
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	50-АВ№231394
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	50-АВ№231403
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	50-НД№141719
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	50-АВ№231398
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	50-АГ№270079
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	50-АЕН№087043
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	50-АБ№206442
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	50-АБ№763418
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	50-АБ№763434
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	50-АБ№962514
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	50-АБ№763426
50:27:0030710:157	Валищево	500 979	50-АБ№962510
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	50-АБ№763428
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	50-ААН№535266
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	50-АБ№750349
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	50-АБ№763431
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	50-АБ№763457
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	50-АБ№750189
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	50-АВ№231402
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	50-АБ№750179
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	50-АБ№763456
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	50-АБ№763421
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	50-АБ№763425
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	50-АБ№962507
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	50-АВ№231395
50:27:0030710:163	Лопаткино	14 986	50-АВ№231400
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	50-АБ№763454
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	50-АГ№270078
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	50-НВ№191025
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	50-НВ№191015
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	50-НВ№191016

Объекты 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.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



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[2], 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. Лесопроект, 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 «Сынково», «Знамя Подмосковья». 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

По оценке Минэкономразвития России, в апреле¹ и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18. Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, апреля (4,8% SA от–уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы. Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости. Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации. В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений. Кроме того, более высокие

темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений ИП18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран. В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020- 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году. Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении. Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики. Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г). Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами. В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из- за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим

категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а с 3,5 % г/г в –реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в I кв18 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года. Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019- 2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов. Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах. Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека. Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике. Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования). При успешной

реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,9
Инвестиции в основной капитал (млрд рублей)	15967	17336	18775	21068	23496	26135	29038	32183
Оборот розничной торговли (млрд рублей)	25813	31364	33325	35367	37641	40066	42757	45667
Реальная з/п, % г/г	2,9	8,3	8,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	8,7	8,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % з/п	8,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	8,8	7,5	8,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд руб)	20821	22636	23800	25067	26666	28456	30473	32697
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,8	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд долл)	32,7	83,2	87,4	49,2	36,6	28,4	25,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервов: активов) (млрд долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд долл)	363	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

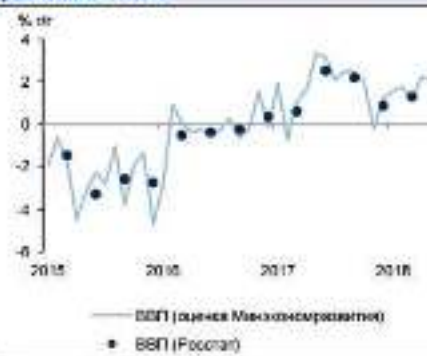
Производственная активность. Уточненные данные Росстата указывают на более динамичный, чем предполагалось ранее, рост промышленного производства в 2017 году и начале 2018 года. В июне Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года³. По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно). По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству, при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа роста ВВП за 2017 год может составить около 2 %⁴. Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок Росстата (см. «Картина экономики. Январь 2018 года»). С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития России оценивает темп роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г⁵).

Рис. 1. Данные по промпроизводству были пересмотрены вверх



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18

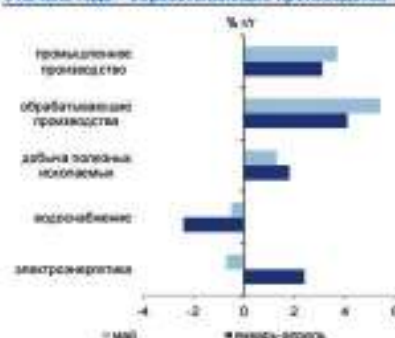


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП увеличился на 2,1 % г/г. С учетом новых данных по промышленному производству оценка роста ВВП за апрель была пересмотрена до 2,2 % г/г. Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле–мае по сравнению с 1кв18

внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов 1кв18. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в январе–мае внесло промышленное производство (0,5 п.п.), группа видов услуг, связанных с научной и предпринимательской деятельностью и операциями с недвижимостью (0,4– 0,5 п.п.), а также оптовая и розничная торговля, финансовая деятельность, чистые налоги на продукты (каждая позиция – около 0,2 п.п.). Отрицательный вклад строительства в темп роста ВВП в январе–мае составил приблизительно 0,1 п.п. Уверенный рост промышленного производства в апреле и мае (3,9 % г/г и 3,7 % г/г соответственно) был обусловлен в первую очередь позитивной динамикой обрабатывающих отраслей. Темп роста обрабатывающей промышленности в апреле и мае заметно ускорился – до 5,3 % г/г и 5,4 % г/г соответственно после 3,7 % г/г в 1кв18. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности⁷ в мае ускорился до 4,4 % г/г, но при этом оставался ниже темпов роста, рассчитанных по формуле средней. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца внесли машиностроение, пищевая промышленность, деревообработка. Кроме того, в мае существенно ускорился рост выпуска в нефтепереработке и металлургии.

Рис. 3. Основной драйвер роста промышленности с начала года – обрабатывающее производство



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Позитивная динамика в мае наблюдалась в большинстве обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост добычи полезных ископаемых в мае, напротив, замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в апреле и 1,5 % г/г в 1кв18. Темпы роста добычи природного газа и газового конденсата в мае снизились до 12,0 % г/г с 20,9 % г/г в апреле, в том числе из-за замедления роста экспортных поставок в страны дальнего зарубежья. Снижение годовых темпов роста продемонстрировала также добыча угля и металлических руд. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли, как и ожидалось, в мае продолжила улучшаться (-0,3 % г/г после -0,6 % г/г в апреле) благодаря исчерпанию эффекта высокой базы начала прошлого года,

когда Россия постепенно сокращала добычу нефти до уровней, предусмотренных соглашением ОПЕК+.



Большинство дополнительных индикаторов производственной активности, которые Минэкономразвития России использует для оценки ситуации в промышленности, также демонстрируют позитивную динамику. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в мае и июне увеличилась на 3,6 % г/г и 3,1 % г/г соответственно, при этом уверенный рост показателя наблюдается с 4кв17. Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, температурный и календарный фактор, в мае выросло на 1,6 % г/г, в июне – на 2,5 % г/г. Исключением из общей картины роста стал только индекс PMI обрабатывающих отраслей, который в мае и июне опустился ниже порогового значения 50 впервые с июля 2016 года. Вместе с тем благодаря устойчивому расширению активности в секторе услуг совокупный индекс PMI в мае оставался в зоне роста (53,4).





Таблица 2. Показатели производственной активности

в % к соп. периоду предыдущего года	май 18	апр. 18	1 кв 18	мар. 18	дек. 17	ноя. 17	2017	4 кв 17	3 кв 17	2016
ВВП	2,1*	2,2*	1,3	1,2*	1,7*	1,6*	1,5	0,8	2,2	-6,2
Сельское хозяйство	2,3	2,6	2,6	2,7	2,6	2,6	2,4	0,2	6,4	4,9
Строительство	5,6	1,4	-4,8	-5,7	-0,2	5,2	-1,4	-6,8	9,0	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,5
Грузооборот транспорта	3,6	4,6	2,5	4,4	1,6	1,1	3,4	2,6	5,5	1,8
Промышленное производство	3,7	3,5	2,8	2,8	3,2	2,6	2,1	-1,7	2,5	2,3
Добыча полезных ископаемых	7,3	2,5	1,5	2,4	7,2	0,8	2,1	-0,4	2,9	2,3
добыча угля	4,3	6,5	0,7	3,3	1,3	2,5	3,7	2,1	4,4	1,3
добыча сырой нефти и природного газа	0,6	1,4	0,4	1,0	0,6	-1,2	0,4	2,4	0,9	2,1
добыча металлических руд	0,1	6,1	3,7	2,1	5,8	4,1	3,5	2,1	2,5	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,1	2,1	12,7	8,2	7,8	10,8	15,9	12,8	16,2	4,4
Обрабатывающее производство	3,4	3,2	3,7	2,2	4,7	4,3	2,6	-1,5	2,9	2,8
лесное производство	6,4	6,3	0,7	1,4	0,7	2,7	1,5	-1,0	2,1	5,3
лесная промышленность	2,5	7,4	4,5	-1,5	6,1	10,0	3,4	5,6	1,1	7,2
деревообработка	8,1	0,7	0,9	2,3	5,2	11,6	3,9	2,1	1,2	1,9
производство кокша и нефтепродуктов	5,4	-0,2	2,2	1,7	2,2	2,7	1,1	-0,5	0,8	-3,2
химической комплекс	2,1	3,2	4,2	2,8	7,0	3,5	3,8	3,2	2,3	11,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-0,5	0,9	-0,8	-0,2	6,3	4,2	11,2	7,9	2,0	-1,9
металлургия	9,7	1,0	5,9	6,3	4,6	7,0	0,8	-5,5	5,5	2,4
машиностроение	6,3	11,4	3,2	-0,2	9,0	3,0	3,6	-3,2	4,0	5,5
прочие производства	-1,2	7,0	3,7	0,5	13,8	5,4	-2,3	2,8	-5,9	-6,0
Обеспечение электричеством, газом и теплом	-3,7	0,5	2,9	3,8	1,4	-0,7	-0,4	-6,5	1,3	2,9
выбросы парниковых газов, исключая земельное хозяйство	-0,5	-2,8	-2,3	-0,7	-0,6	-5,5	-2,1	-4,3	-5,0	0,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Сдвиги Минэкономразвития России. Сдвиги за январь-апрель приводятся в условном выражении данных по производственной активности

Внутренний спрос По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП. Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесечном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года. При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1 кв 18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. Так, в 1 кв 18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте). Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1 кв 18. «Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4 % г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.



Индикаторы инвестиционной активности в апреле и мае демонстрировали позитивную динамику. Оперативные данные Росстата указывают на рост объема строительных работ в последние два месяца (на 1,4 % г/г и 5,6 % г/г в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1кв18. Индикаторы, характеризующие спрос предприятий на производственное оборудование, также находятся в зоне роста. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения с начала года демонстрирует устойчивый рост (4,9 % г/г мае, 8,4 % г/г в апреле, 6,8 % г/г в 1кв18).

Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, хотя и стабилизируется в абсолютном выражении, по-прежнему существенно превышает уровни соответствующих месяцев предыдущего года (в апреле и мае – на 17,2 % г/г и 12,9 % г/г соответственно).



Таблица 3. Показатели потребительской активности

	май 18	апр 18	мар 18	фев 18	январь 18	2017	4кв17	3кв17	2016
Оборот розничной торговли									
к % к соответ. периоду предыдущего года	3,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	-4,6
к % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3	0,7	0,7	
Продовольственные товары									
к % к соответ. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	-5,0
к % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1	0,5	1,2	
Непродовольственные товары									
к % к соответ. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	-4,2
к % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6	0,8	0,5	
Платные услуги									
к % к соответ. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,7
к % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,6	0,4	-0,4	0,4	0,6	0,4	

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

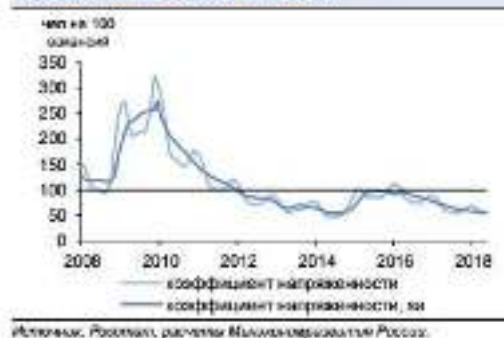
	ноя.16	апр.16	янв16	мар.16	фев.16	июн.16	2017	4кв17	3кв17	2016
Инвестиции в основной капитал										
% к соответствующему периоду предыдущего года			3,6				4,4	0,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,4					1,9	0,4	
Строительство										
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,6	1,4	-4,0	-0,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,8	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5		-0,8	-0,2	
Производство инвестоваров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	4,3	5,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,8	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	0,3	1,0	0,9	3,1	1,0	-1,0		1,8	-2,2	
Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья										
% к соответствующему периоду предыдущего года	12,9	17,2	26,0	18,1	36,4	23,6	28,6	25,9	26,0	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,3	0,6	5,4	-0,7	3,7	-2,0		1,1	7,2	
Индекс физического объема импорта инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года			20,9	16,7	35,3	38,8	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-8,1	-6,6	1,3	-8,7	-7,2		4,2	13,8	
Грузоперевозки инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-0,6	0,9	-7,8	-1,5	0,5		3,0	-1,7	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. На рынке труда в мае произошли незначительные изменения после трех месяцев околонулевой динамики. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора, которая в апреле сохранялась практически на неизменном уровне, в мае сократилась на 165,5 тыс.—феврале человек (-0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 53,3 тыс. человек (+1,5 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы снизилась на 112,2 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне апреля (4,8 % SA от рабочей силы).—уровне марта Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. В условиях роста экономической активности численность рабочей силы остается достаточно стабильной, спрос на трудовые ресурсы обеспечивается за счет перераспределения безработных и занятых в экономике. Общий тренд на сокращение численности безработных наблюдается с середины 2016 года, когда начала 2016 года. За последние 24—началось восстановление экономики после рецессии 2015 месяца число безработных снизилось в общей сложности на 0,7 млн. человек, или на 16 %. Наличие ограничений на рынке труда подтверждается и данными служб занятости: среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения.



Рис. 14. ... что соответствует данным государственных служб занятости



Заработная плата продолжает расти высокими темпами как в социальном, так и в частном секторе. Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1кв18 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 % г/г (1кв18 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3 % г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1кв18). Некоторое замедление роста заработной платы работников социальной сферы в апреле–мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, распределением выплат в течение года в соответствии с целевыми ориентирами по среднегодовому уровню оплаты труда, установленными указами Президента Российской Федерации. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат указанных категорий работников в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к постепенному снижению годовых темпов роста во второй половине 2018 года по мере увеличения базы прошлого года. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе в апреле составил 8,1% г/г (в 1кв18 – 10,2 % г/г) и по-прежнему существенно превышает инфляцию, что обеспечивает увеличение

оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 мая был доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения за 2кв17 (11163 рублей).

Рис. 15. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Рис. 16. ... на фоне активного роста оплаты труда в социальном секторе

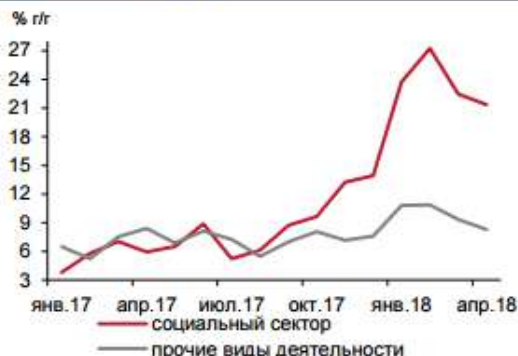


Таблица 5. Показатели рынка труда

	май 18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	яно.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата¹⁰										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	7,6	10,2	8,7	10,6	11,0	2,9	6,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (5A)	0,4	-0,1	3,9	-0,2	0,9	2,5		2,4	0,7	
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	10,2	12,7	11,3	12,9	13,4	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (5A)	0,7	0,4	3,9	0,2	0,9	2,3		2,6	1,6	
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	3,7	1,2/ 3,5 ¹¹	4,7	4,4	-5,9/ 0,0 ¹	-1,7	-1,0	-2,0	-3,8
в % к предыдущему периоду (5A)	-1,4	0,3	1,8	-0,1	0,9	0,8		0,5	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с поправкой на инфляцию	0,0	4,6	0,8/ 3,0 ¹	4,5	4,0	-7,3/ -0,2 ¹	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы¹²										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (5A)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,2	76,3		76,2	76,0	
Численность занятых¹³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,6	0,6	0,6	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (5A)	72,4	72,6	72,6	72,6	72,6	72,9		72,3	72,0	
Численность безработных¹⁴										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-6,5	-5,7	-3,5	-0,5
млн. чел. (5A)	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7		3,9	4,0	
Уровень занятости¹⁵										
в % к населению в возрасте 15-72 (5A)	65,8	65,8	65,7	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	
Уровень безработицы¹⁶										
в % к рабочей силе (5A)	4,714,8	4,044,8	5,144,8	5,044,8	5,044,7	5,214,9	6,21	5,115,1	6,045,3	6,61

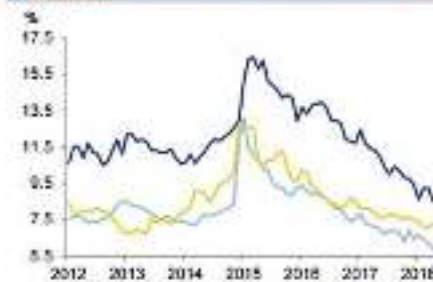
¹ Данные за 2016-2017 гг. предоставлены по возрастной группе «15-72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная корректировка данных по возрастной группе «15-72 года».

² Данные за 2016 год предоставлены по возрастной группе «15-72 года», за 2017-2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная корректировка данных по возрастной группе «15-72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

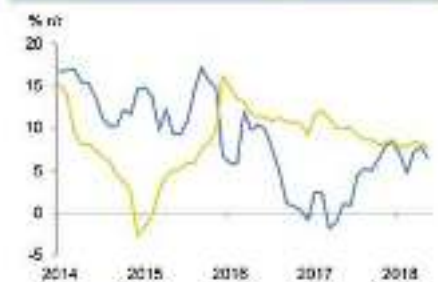
Банковский сектор Структурный профицит ликвидности в мае продолжил увеличиваться. На конец месяца его значение выросло до 3,6 трлн. рублей по сравнению с 3,4 трлн. руб. по состоянию на 28 апреля, а среднемесячный уровень достиг 3,9 трлн. рублей (в апреле – 3,6 трлн. рублей). Основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+344 млрд. руб. в мае). Кроме того, с середины месяца наблюдалось сезонное сокращение объема наличных денег в обращении. Расширение профицита ликвидности в мае было поглощено за счет выпуска Банком России купонных облигаций, объем которых в портфелях банков за месяц вырос на 163 млрд. рублей. Процентные ставки по банковским операциям в апреле продолжили равномерное снижение. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года в апреле достигли 5,8 % (по сравнению с 6,2 % в марте и 6,4 % в среднем за 1кв18). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизились до 8,5 % (9,2 % в марте, 9,0 % в 1кв18). Стоимость потребительских кредитов также идет вниз, при этом опережающее снижение ставок наблюдается в краткосрочном сегменте розничного рынка.

Рис. 17. Тренд на снижение процентных ставок сохранился



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Данные по состоянию на 1 июля 2018 г.

Рис. 18. Депозиты населения устойчиво растут

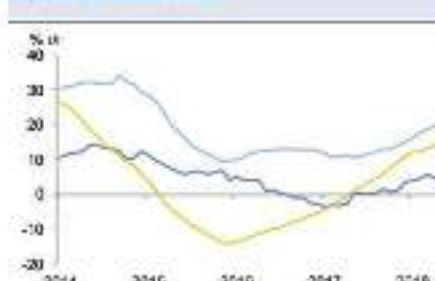


Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Данные по состоянию на 1 июля 2018 г.

После снижения ставок в общей сложности на 50 б.п. с начала года Банк России в апреле приостановил смягчение денежно-кредитной политики. На заседании 15 июня ключевая ставка также была сохранена на неизменном уровне. При этом в пресс-релизе и в ходе пресс-конференции по итогам июньского заседания регулятор дал сигнал о том, что дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики более вероятно в 2019 году. Переоценка рынком потенциала снижения ключевой ставки после июньского заседания Банка России привела к новой волне роста доходностей ОФЗ. Дополнительное давление на рынок рублевого госдолга оказывала сохраняющаяся волатильность на глобальных финансовых рынках, 13 июня (см. раздел-а также решение ФРС США о повышении ставки, принятое на заседании 12 «Глобальная экономика»). В результате средняя доходность 10-летних ОФЗ выросла до 7,60 % в июне 12 с 7,33 % в мае и 7,29 % в апреле. Банковские депозиты остаются в зоне устойчивого роста. Депозиты физических лиц продолжают уверенно расти (7,7 % г/г в мае после 8,2 % г/г в апреле, с начала года – 8,0 % г/г). Корпоративные депозиты также демонстрируют положительную, хотя и более волатильную динамику.

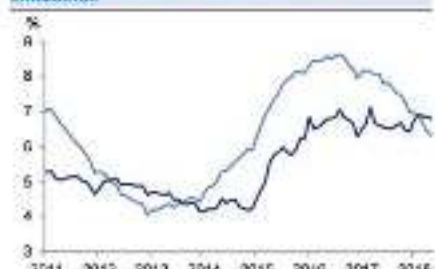
Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами. В мае рост кредитного портфеля составил 6,7%13 г/г по сравнению с 7,1% г/г13 в апреле. При этом в сегменте корпоративного и розничного банковского кредитования наблюдаются разнонаправленные тенденции. Рост задолженности по кредитам компаниям в мае продолжил замедляться – до 2,6 % г/г13 по сравнению с 3,7 % г/г13 месяцем ранее. В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста корпоративного кредитного портфеля несколько выше, однако и здесь наблюдается замедление (4,2 % г/г13 в мае после 5,3 % г/г13 в апреле). Рынок корпоративных облигаций продолжает расти опережающими темпами (+12,8 % г/г за период с начала года), но его вклад в совокупную задолженность компаний остается небольшим (около 6 %).

Рис. 19. Рост корпоративных кредитов в апреле-мае замедлился



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Данные по состоянию на 1 июля 2018 г.

Рис. 20. Просроченная задолженность по кредитам населению последовательно снижается



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Данные по состоянию на 1 июля 2018 г.

Рост кредитования населения, напротив, устойчиво ускоряется. Темпы роста розничного кредитного портфеля, включая ипотечные кредиты, увеличились до 17,9 % г/г13 в мае после 16,5 % 13 г/г в апреле. Ускорение роста демонстрируют и жилищное, и

необеспеченное розничное 21,9 %—кредитование (в мае 13 г/г и 15,1 % 13 г/г соответственно). При этом аннуализированные помесечные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в мае превысили 20 % м/м SAAR. Текущие темпы роста необеспеченного кредитования населения превышают уровень ставок по потребительским кредитам и, таким образом, постепенно становятся фактором увеличения потребительской активности. При этом годовые темпы роста необеспеченного розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости. Уровень просроченной задолженности по кредитам физическим лицам продолжает устойчивое снижение (до 6,3 % в мае) в условиях широких возможностей для рефинансирования ранее полученных кредитов. При этом уровень просроченной задолженности по корпоративным 6,8 %)—кредитам с середины 2016 года сохраняется на уровне около 7 % (в мае текущего года Ситуация с «плохими кредитами» сильно варьируется по отраслям. Повышенный уровень —просроченной задолженности наблюдается в отраслях строительного сектора: в строительстве 14,9 %. С начала текущего года—апреле, в производстве строительных материалов —18,7 % в январе апреле по—растет доля «плохих» кредитов в сфере операций с недвижимостью (8,1 % в январе сравнению с 6,1 % в среднем за 2017 год). Кроме того, доля «плохих кредитов» остается выше апреле) и сельском хозяйстве (10,0%). В общей—среднего уровня в торговле (12,7 % в январе сложности на перечисленные виды деятельности приходится около двух третей совокупной просроченной задолженности в экономике. С другой стороны, наиболее благополучная ситуация с просроченной задолженностью наблюдается в добывающей промышленности, нефтепереработке, энергетике, химической промышленности. Доля «плохих кредитов» в этих отраслях с начала 2017 года не превышает 3 % кредитного портфеля.

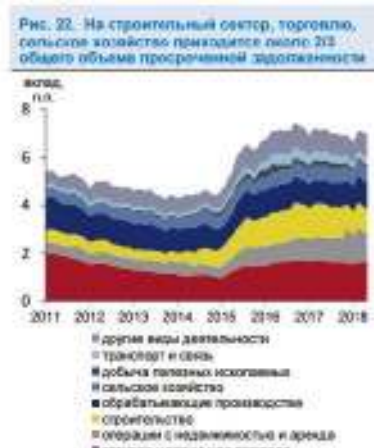
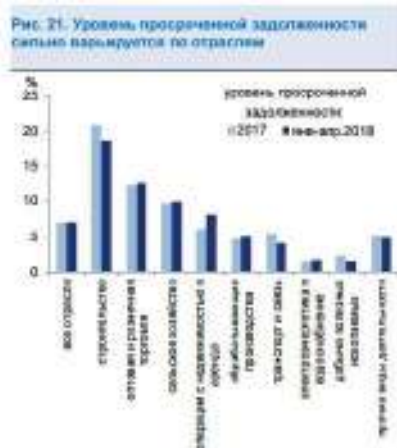


Таблица 6. Показатели банковского сектора

	май 18	апр 18	мар 18	фев 18	январ 18	декаб 17	нояб 17	окт 17
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,15	7,25	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам «офисным» организациям (сальдо 1 год)		6,6	6,0	6,2	6,2	6,6	6,7	10,2
По рублевым жилищным кредитам (сальдо 1 год)	9,8	9,6	9,6	9,7	9,6	9,9	9,8	10,5
По рублевым депозитам физлиц (сальдо 1 год)		6,6	6,4	6,3	6,4	6,7	6,8	6,4
Кредит задолженности, % кт*	6,7	7,1	6,6	7,4	6,8	6,8	7,1	8,0
Жилищные кредиты, % кт*	21,9	19,7	17,6	18,8	17,7	18,4	18,1	13,4
Потребительские кредиты, % кт*	16,1	16,1	12,7	13,5	12,5	12,5	9,4	4,8
Кредиты организациям, % кт*	2,8	3,7	3,5	4,4	3,5	2,8	0,1	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % кт	62,3	65,4	60,9	68,8	62,3	100,0	84,7	41,3

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
*Данные с исключением валютной переоценки.

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: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Пузиково, д. Северово, д. Сергеевка, д. Бородино, д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино, д. Валищево, д. Лопаткино,. Адрес: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Хряслово, д. Пузиково. с. Сыново , коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

Объекты оценки расположены: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Хряслово, д. Пузиково. с. Сыново , коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района развита, к участкам имеются подъездные пути.

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 Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Пузиково, д. Северово, д. Сергеевка, д. Бородино, д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино, д. Валищево, д. Лопаткино,. Адрес: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Хряслово, д. Пузиково. с. Сыново , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

• Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы.

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям:

по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,
- телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая • застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа — коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

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 отбиваться 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.

**Земли сельскохозяйственного назначения
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



Таблица 6

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	3 39500	136800	588600	570000	20 000
Цена предложения, рублей	780 085 446	392 914 908	1 690 568 091	500 000	5 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводством	Земли под сельхозпроизводством	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	деревня Холопово, Подольский район, Московская область	деревня Быковка, Подольский район, Московская область	деревня Ивлево, Подольский район, Московская область	Московская область, Подольск, Тарусский р-н, с. Заскочино	Московская область, Подольск городской округ, Булатово деревня
Описание	Площадь 33.95 га Характеристики: Ровный Вид права: Собственность Категория земли: Земли сельхозназначения Коммуникации Электричество: В перспективе Газ: В перспективе	Площадь 13.68 га Характеристики: Ровный Вид права: Собственность Категория земли: Земли сельхозназначения Коммуникации Электричество: В перспективе Газ: В перспективе	Площадь 58.86 га Характеристики: Ровный Вид права: Собственность Категория земли: Земли сельхозназначения Коммуникации Электричество: В перспективе Газ: В перспективе Описание Участок расположен на первой линии Симферопольского шоссе. Актуален для строительства торговых и логистических объектов.	продаётся земля сельхозугодий, назначение КФХ, под ферму, усадьбу (застройка до 30%) и т.п. Рядом - лес, ручей, охота, грибы, ягоды, чистейшие места, экологически чистый район. Участок 5,7 Га (570 соток). Есть возможность докупить соседние участки, до 18 Га.	Земельный участок кадастровый номер 50:27:0020331:2384 площадью 93 333 кв.м, от него отрезаем кусок площадью от 2 Га (по согласованию с покупателем) и продаем. Газ, электричество, дорога - по границе. Подъезд круглогодичный. В нескольких сотнях метров - коттеджный поселок Булатово. Рядом лес и река Пахра. Земля сельхоз назначения, разрешенное использование КФХ
Источник	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_kholopovo_33_95_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_bykovke_13_68_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_ivlevo_58_86_ga/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_ga_snt_dnp_640898754	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/192247516/
Цена за 1 кв.м.. рублей	2297,75	2872,19	2872,19	8,7	250

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	10 000	23 300	9 200 000	54 500	120 000
Цена предложения, рублей	9 000 000	1 200 000	7 700 999	1 500 000	1 200 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Подольск	деревня Сертякино, городской округ Подольск, Московская область	деревня Сырково, городской округ Подольск, Московская область	деревня Никулино, городской округ Подольск, Московская область	д.Лопаткино, ДНП ЛОПАТИНО, Подольск, Московская область
Описание	Варшавское ш. 20 км от МКАД в Подольском р-не продается земля сельскохозяйственного назначения. Можно использовать для дачное и садоводческое назначение. Размеры земельных участков 1 га, 2 га, 3 га, 5 Га, 10 га, 15 га. Есть участки и большей площади. Площадь участка и место расположение можно выбирать. Очень красивые места - пруды, реки, леса. Есть участки под ИЖС и промышленное назначение.	Земельный участок сельхозназначения, Подольский район, около деревни Сертякино. Общая площадь - 4.62 Га. Асфальтированная дорога по границе участка. Электричество рядом. На участке есть озеро. Кадастровый номер - 50:27:0020611:229.	Продается земельный участок рядом с п.Сырково (школа, храм, магазины). Рядом с участком протекает небольшая речка, асфальтовая дорога до участка, свет на участке, газ по границе, на участке расположен старый свинарник 700 кв.м, можно сделать парники и тд. кадастровый номер 50:27:0020808:327	Продажа сельхоз. земли, Московская область, Подольский район, около деревни Никулино. Общая площадь - 5.45 Га. Асфальт по границе. Электричество и газ в деревне, есть возможность подключения. По границе участка лесной массив. Кадастровый номер - 50:27:0030650:246.	Продам земельный участок площадью 1200 соток, Московская область, Симферопольское шоссе, цена 1 200 000 руб.
Источник	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_584717313/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoz_naznacheniya/uchastok_pod_selkhozproduktovstvo_4_62_ga_serdyakino/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_9200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_podolsk_6808327065/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoz_naznacheniya/selkhozzemlya_v_podolskom_rayone_5_45_ga_niku_lino/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1200_sotok_dlopatkino_dnp_lopatino_6804356721/
Цена за 1 кв.м.. рублей	900	25,97	8,37	27,52	10
Диапазон цен на сельскохозяйственные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 8,37 до 2872,19 рублей за кв.м.					

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности земли Подмосковья условно делятся на три кольца: Первое кольцо (0 - 30 км — от МКАД до «бетонки»), второе (30 -60 км — от первой до второй «бетонки») и третье (60—100 км — до границ Московской области, в отдельных местах до 200 км). Большую часть занимают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченность предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

Наибольшее количество предложений наблюдается в Наро-Фоминском, Рузском и Волоколамском районах. Особый интерес представляют Красногорский, Одинцовский, Наро-Фоминский и Истринский районы. Площадь земель, их удаленность от Москвы, достоинства природного ландшафта имеют огромное значение и влияют на цену земельного участка. Также определенное значение имеет план развития прилегающей территории (кому принадлежат земли и что с ними планируют делать впоследствии).

Общие критерии при выборе земельного участка: направление; расстояние от МКАД; размер; транспортная доступность; социальное окружение; статус земли и категория; наличие коммуникаций, водоема (река, пруд, озеро); леса по границам и на самой территории участка; юридические аспекты.

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель: • земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га, • земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га. Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Согласно данным аналитического департамента Ассоциации застройщиков Московской области, на рынке Московской области наблюдается стагнация.

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно- геологические условия и асфальтирование участка. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Нестандартные условия финансирования не типичны для рынка земельных участков, данный фактор практически не влияет на цены предложений земельных участков.

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5 , наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Расстояние от МКАД	Авансы, км																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	1.88	3.80	4.82	4.36	7.74	8.65	10.21	11.34	12.42	13.46	14.47	15.44	16.39	17.31	18.21	19.08	19.94	20.79	21.62	22.43
2	0.21	1.86	1.61	1.12	2.58	3.09	3.40	3.78	4.14	4.48	4.82	5.14	5.46	5.77	6.06	6.34	6.64	6.92	7.20	7.47
3	0.21	0.62	1.66	1.32	1.51	1.87	2.12	2.35	2.58	2.79	3.00	3.20	3.40	3.59	3.78	3.95	4.14	4.31	4.48	4.65
4	0.38	0.47	0.78	1.66	1.22	1.42	1.67	1.78	1.95	2.12	2.28	2.43	2.58	2.72	2.86	3.00	3.14	3.27	3.40	3.53
5	0.33	0.39	0.62	0.82	1.00	1.18	1.32	1.47	1.61	1.74	1.87	2.00	2.12	2.24	2.35	2.47	2.58	2.69	2.79	2.90
6	0.31	0.33	0.32	0.71	0.66	0.69	1.13	1.26	1.38	1.49	1.61	1.71	1.82	1.92	2.02	2.11	2.21	2.31	2.40	2.49
7	0.38	0.39	0.47	0.62	0.76	0.88	1.00	1.17	1.22	1.32	1.42	1.51	1.61	1.70	1.78	1.87	1.95	2.04	2.12	2.20
8	0.39	0.38	0.43	0.36	0.98	0.79	0.90	1.09	1.13	1.19	1.28	1.36	1.45	1.53	1.61	1.68	1.76	1.83	1.91	1.98
9	0.48	0.34	0.39	0.51	0.62	0.71	0.92	0.91	1.09	1.08	1.14	1.24	1.32	1.39	1.47	1.54	1.61	1.67	1.74	1.81
10	0.67	0.32	0.36	0.47	0.57	0.67	0.76	0.84	0.92	1.00	1.07	1.15	1.22	1.29	1.35	1.42	1.48	1.54	1.61	1.67
11	0.67	0.23	0.32	0.44	0.53	0.62	0.71	0.78	0.88	0.93	1.04	1.07	1.13	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44	1.49	1.55
12	0.64	0.19	0.31	0.41	0.50	0.58	0.66	0.73	0.80	0.87	0.94	1.00	1.06	1.12	1.18	1.24	1.29	1.35	1.40	1.45
13	0.64	0.18	0.20	0.38	0.47	0.55	0.63	0.69	0.78	0.82	0.88	0.94	1.00	1.06	1.11	1.16	1.22	1.27	1.32	1.37
14	0.68	0.17	0.21	0.37	0.45	0.52	0.59	0.66	0.72	0.78	0.84	0.89	0.95	1.00	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30
15	0.65	0.16	0.24	0.33	0.43	0.49	0.56	0.63	0.68	0.74	0.79	0.84	0.89	0.94	1.00	1.05	1.10	1.14	1.19	1.24
16	0.65	0.16	0.23	0.33	0.41	0.47	0.53	0.59	0.65	0.71	0.76	0.81	0.86	0.91	0.95	1.00	1.05	1.09	1.15	1.18
17	0.65	0.15	0.24	0.32	0.39	0.48	0.51	0.57	0.62	0.68	0.73	0.77	0.82	0.87	0.91	0.96	1.00	1.04	1.08	1.12
18	0.65	0.14	0.23	0.31	0.37	0.43	0.49	0.55	0.60	0.65	0.70	0.74	0.79	0.83	0.88	0.92	0.96	1.00	1.04	1.08
19	0.65	0.14	0.22	0.29	0.36	0.42	0.47	0.52	0.57	0.62	0.67	0.71	0.76	0.80	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00	1.04
20	0.64	0.13	0.21	0.28	0.34	0.40	0.46	0.51	0.55	0.60	0.65	0.69	0.73	0.77	0.81	0.85	0.89	0.93	0.96	1.00
21	0.64	0.13	0.21	0.27	0.33	0.38	0.44	0.49	0.53	0.58	0.62	0.66	0.71	0.75	0.79	0.83	0.87	0.91	0.95	0.99
22	0.64	0.13	0.20	0.26	0.32	0.38	0.43	0.47	0.52	0.56	0.60	0.64	0.68	0.72	0.76	0.80	0.84	0.87	0.91	0.95
23	0.64	0.13	0.19	0.26	0.31	0.36	0.41	0.46	0.50	0.54	0.58	0.62	0.66	0.70	0.74	0.78	0.82	0.86	0.90	0.94
24	0.64	0.12	0.19	0.23	0.30	0.35	0.40	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.64	0.68	0.71	0.75	0.79	0.83	0.87	0.91

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по оценкам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адм.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,556	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (алиансы местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисно-административные	PC = 321 248*(Расстояние от центра) ^{0,001}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	отвеч. высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{0,001}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	PC = 386 036*(Расстояние от центра) ^{0,001}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{0,001}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	PC = 36 446*(Расстояние от центра) ^{0,001}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{0,001}	0,416	0,643	руб./кв. м	км	значительная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое взаимодействие	PC = 252 066*(Расстояние от центра) ^{0,001}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	отвеч. высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговое	PC = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{0,001}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	отвеч. высокая
2.2.	Производственное	PC = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{0,001}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Производственное	PC = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{0,001}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Производственное	PC = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{0,001}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	отвеч. высокая
*Шкала Чеддока:							
Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999		
Теснота связи	слабая	умеренная	значительная	высокая	отвеч. высокая		

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между

покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том 3. под ред. Лейфера Л.А., 2016 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть

вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	1-2,5	1,00	1,08	1,14	1,22	1,25
	2,5-5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	5-10	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	≥10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
	0,1-0,5	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,5-1,0	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	1,0-3,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	≥3	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<10	<10	10-30	30-100	≥100
	10-30	1,00	1,08	1,22	1,28
	30-100	0,93	1,00	1,13	1,19
	≥100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<0,5	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
	0,5-1,5	1,00	1,08	1,18	1,23
	1,5-5	0,94	1,00	1,11	1,15
	≥5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,18	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-3	3-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23	
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15	
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04	
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00	

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,18	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

1.2.4. Диагнозы корректировок земельным участком с учетом влияния различных факторов

Использование: Диагнозы корректировок приводятся с целью определения ranges расчетов коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяются в условиях большого различия в параметрах задела и объема задела. Корректировки приводятся в виде диапазонов, выбираемых по различным местоположениям Р-Ф. Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 24. Диагнозы корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диагнозы корректировки	Местоположение земельных участков	
Городские населенные пункты					
1	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Видовая и/или заплата	Удалены на 0,1-0,5 км	0...10%	Город Р-Ф
2	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Видовая и/или заплата	Удалены на 0,3-0,6 км	0...15%	М.О. СДБ
3	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Видовая и/или заплата	Удалены на 0,3-0,5 км	0...30%	Город Р-Ф
4	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Видовая и/или заплата	Удалены на 0,1-0,5 км	различия на типологию	М.О. СДБ
5	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Наличие разных объектов	Удалены на 0,1-0,5 км	различия на заплата	М.О. СДБ
6	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Наличие коммунальных объектов	Отсутствие коммунальных объектов	различия на заплата	М.О. СДБ
7	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Наличие НРД	Без НРД	10...30%	М.О. СДБ, М.О.
8	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Видовая и/или заплата	Удалены от объектов до 0,5 км	0...15%	М.О. СДБ
9	Городские коммунальные объекты (торгаша, офисы, склады)	Наличие коммунальных объектов	Отсутствие коммунальных объектов	0...15%	М.О. СДБ
Земли населенных пунктов					
1	Под з.н.п.	Наличие объектов на участке	Отсутствие объектов на участке	10...20%	Земли населенных пунктов, М.О. Ленинградская обл.
2	Под з.н.п.	Наличие объектов на участке	Отсутствие объектов на участке	10...20%	Земли населенных пунктов, М.О. Ленинградская обл.
3	Под з.н.п.	Наличие объектов на участке	Отсутствие объектов на участке	0...15%	Земли населенных пунктов, М.О. Ленинградская обл.
4	Под з.н.п.	Наличие коммунальных объектов	Удалены от объектов до 1,0 км	0...15%	Земли населенных пунктов, М.О. Ленинградская обл.
5	Под з.н.п.	Наличие разных объектов	Удалены на 0,1-0,5 км	0...30%	М.О.
6	Под з.н.п.	Наличие объектов	Отсутствие объектов	0...15%	М.О.
7	Под з.н.п.	Наличие объектов	Отсутствие объектов	0...15%	М.О.
8	Под з.н.п.	Наличие объектов	Отсутствие объектов	0...15%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Доля от корректировки	Местоположение земельных участков
9	Под з.н.п.	Наличие дорож с твердым покрытием	Другие грунтовые, граблями	0...10%	М.О.
10	Под з.н.п.	Абсолют высота	Отсутствие высоты	0...10%	М.О.
Земли населенных пунктов от 10 кв. м. в границах					
1	Под з.н.п.земельный участок	Наличие общей закладки	Отсутствие общей закладки	0...10%	М.О.
2	Под з.н.п.земельный участок	Наличие равно вместе с фасадными или архитектурными элементами	Внешние стены 2 кв.	0...10%	М.О.
3	Под з.н.п.земельный участок	Наличие дорож с твердым покрытием	Другие грунтовые, граблями	0...10%	М.О.
4	Под з.н.п.земельный участок	Наличие леса в закладке	Отсутствие леса, закладки	0...10%	М.О.
5	Под з.н.п.земельный участок	Отсутствие объектов общего назначения	Без объектов	0...10%	М.О.

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

ВЫВОДЫ: Диапазон цен на сельскохозяйственные земли Подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 8,37 до 2872,19 рублей за кв.м. в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

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.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод не был использован при оценке объектов ввиду, того что земли сельскохозяйственного назначения подольского района используются не по назначению их стоимость завышена, так же она завышена из- за изъятия земель для государственных нужд. Поэтому использовать сравнительный подход не целесообразно, так как нет уверенности в достоверности получаемой из открытых источников информации о продажах.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

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

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

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

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

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

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок

их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении рыночной 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер.

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

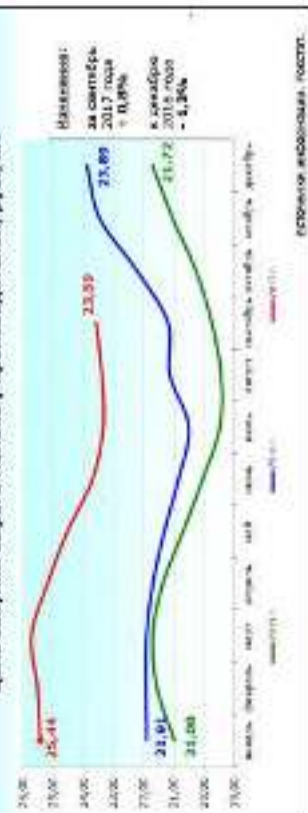
Анализ рынка молока
Обзор рынка молока за 2017 год

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

20 ноября
2017 г.

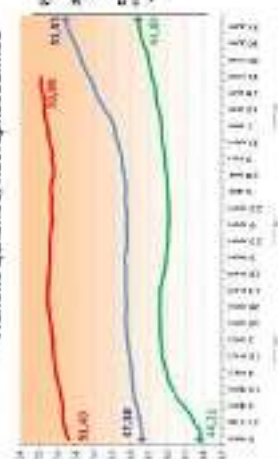
Потребительские цены на молоко и сыры в октябре выросли на 0,1% и не изменились в ноябре. Цены на молоко в среднем выросли на 0,8%, а сыры на 0,6%. В текущем году (по состоянию на 12.11.2017) импортные поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились на 14,3%. Увеличилась поставка масла сливочного с 10,2 тыс. тонн в аналогичный период 2016 года до 14,6 тыс. тонн в текущем году. Поставки масла сырого на рынок увеличились с 31,7 тыс. тонн в аналогичный период 2016 года до 34,6 тыс. тонн в текущем году (сыры поставляют: Армения, Турция, Уругвай, Швейцария, Новая Зеландия и Иран). Потребление молока в домашних хозяйствах в расчете на душу населения в 2017 году по оценке составляет 232,4 кг при расчетной норме 325 кг.

Цена закупки сырого молока у производителей, руб./кг.

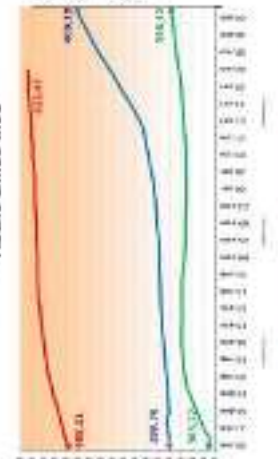


Производственные показатели			
Сельское хозяйство	Январь-сентябрь	2016 г.	2017 г.
Получено молока	11 554,8	11 631,8	103,2
Из него: сыры	3 355,4	3 347,5	97,8
Получено масла	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырое	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено сливок	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырые	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено сметаны	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырая	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено творога	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырый	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено кефира	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырой	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено йогурта	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырой	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено мороженого	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырое	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено сливок	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырые	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено сметаны	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырая	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено творога	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырый	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено кефира	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырой	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено йогурта	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырой	14 600,0	14 600,0	100,0
Получено мороженого	14 600,0	14 600,0	100,0
Из него: сырое	14 600,0	14 600,0	100,0

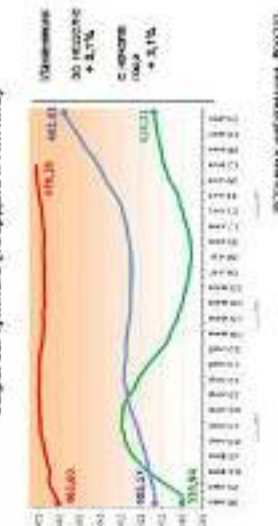
Молоко цельное, пастеризованное



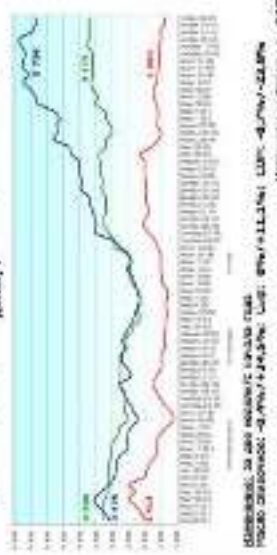
Потребительские цены, руб./кг.



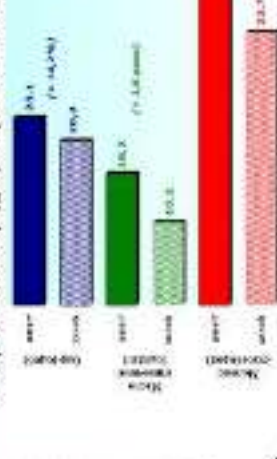
Сыры сычужные (твердые и мягкие)



Цены на мировом рынке (ФАО Рим) на 12.11.2017, руб./л



Внешний рынок и импорт

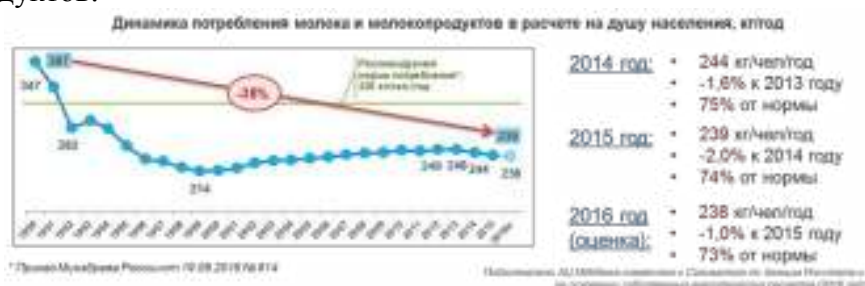


Импорт молочной продукции, тыс. тонн



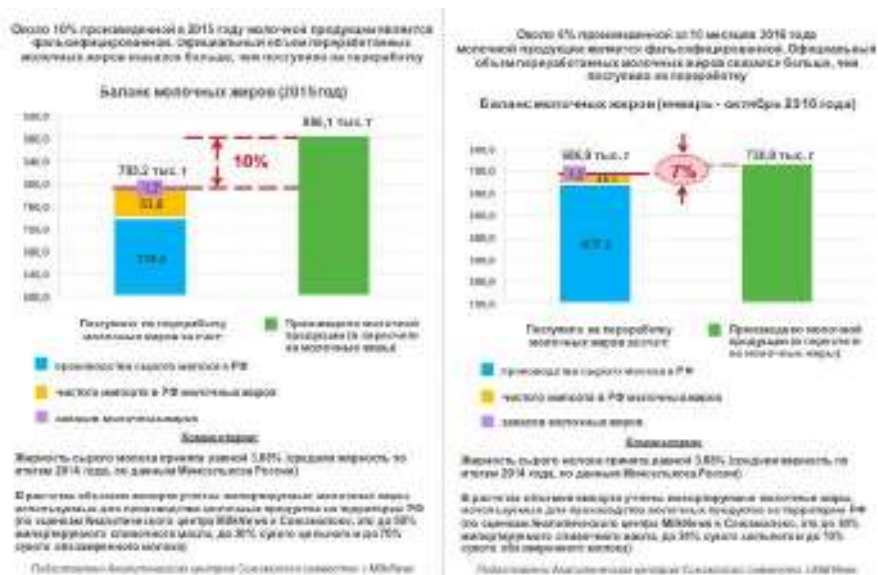
ИТОГИ: 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуска Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье 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 "маргарина и спреды".



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. Наращиванию 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.



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



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 сохраняются

тенденция 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 всем 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 обесчистов производимых ежеквартально Росстатом

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСТС, Соксмолоко

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

© Milknews - Новости молочного рынка

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

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.

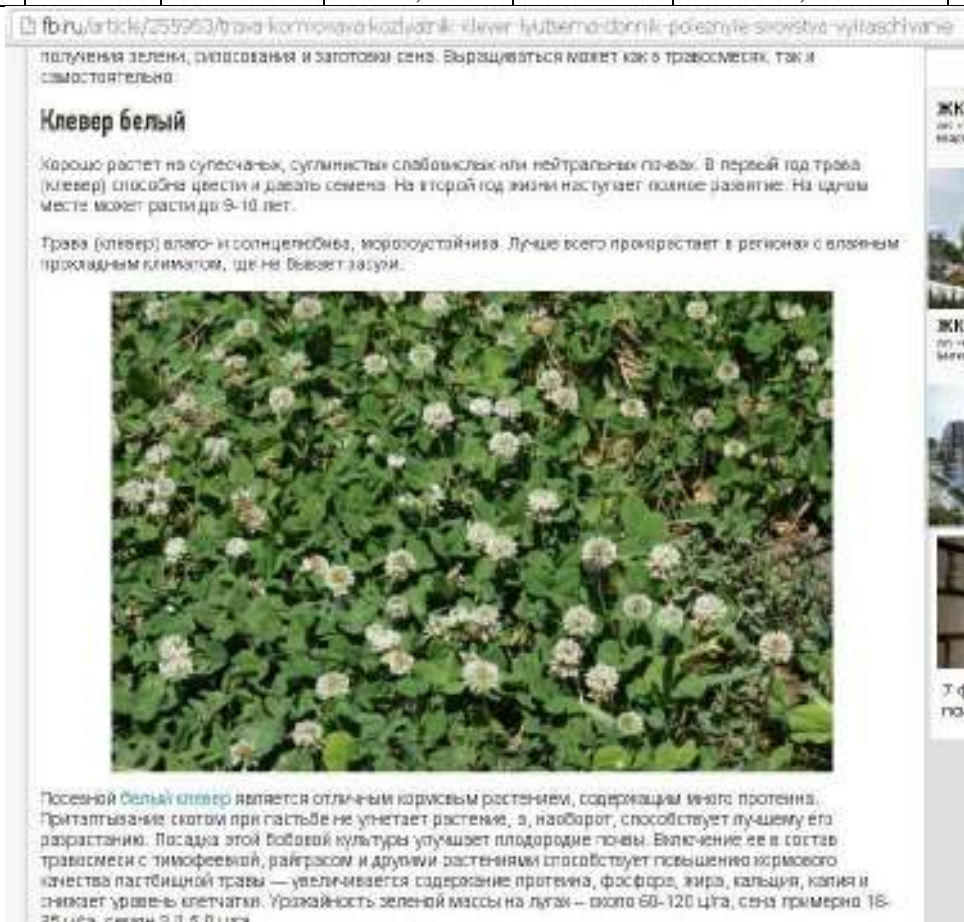
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмоскowie и ближайших областях²⁾.

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 7

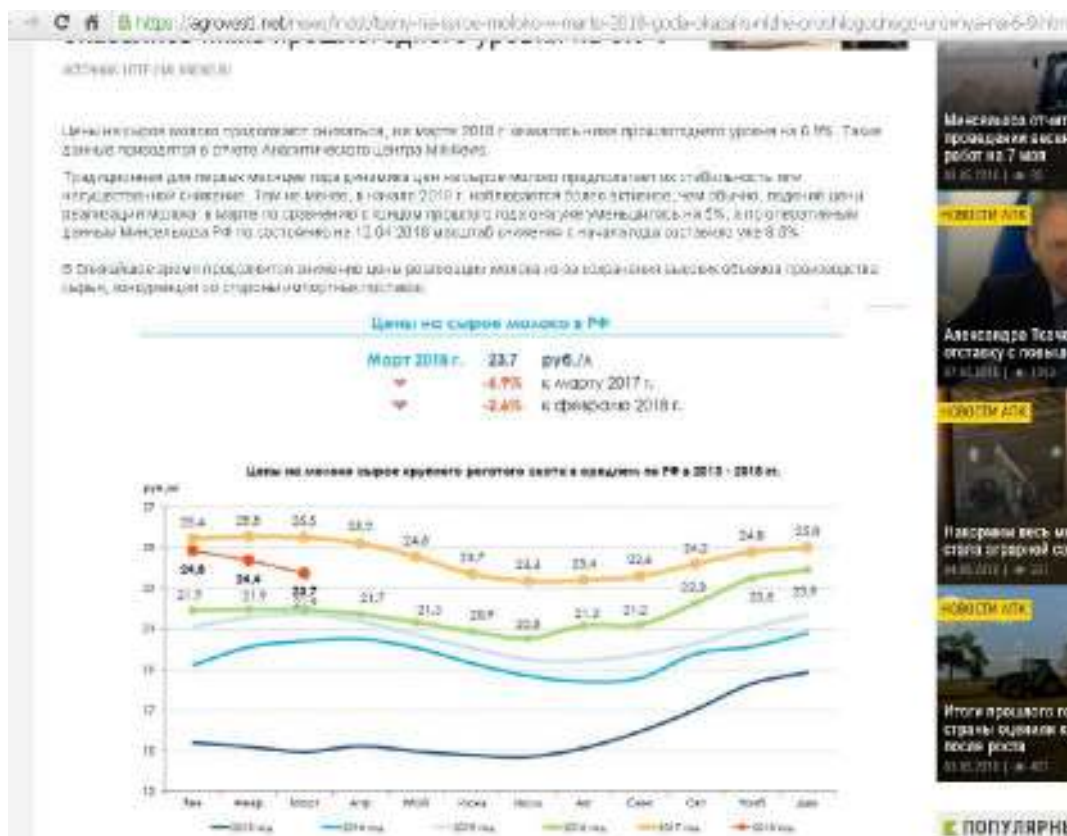
Наименование товарной продукции	Площадь, га	Урожайность, ц/га	Коэффициент перевода в к.е.	Выход кормов, центнеров к.е. (3*4)	Затраты кормов на 1 ц молока, (расчет приведен ниже таблицы) к.е.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц (5/6)
Зеленая масса на лугах	1	90	0,2	18	0,74	24,32



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 23,7 руб/кг

Реализационная цена за 1 ц составляет:2370 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 сентябре 2018 года реализационную цену принимаем 2330 ц,руб.

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

Таблица 8

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	2370	24,32	57638,4	0,25	14 409,6

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14 409,6 руб. или 1,44096 руб/м2.

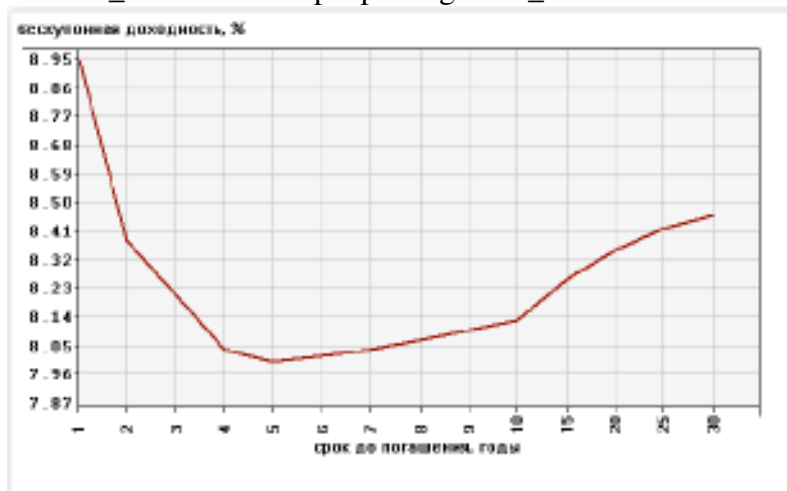
При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал, величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение права аренды земельного участка, и наиболее вероятное изменение его стоимости. 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 8,41%

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 6,1429 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$K_k = 8,41 \% + 6,1429 \% = 14,5529\%, \text{ то есть } 0,145529$$

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

Таблица 9

№	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	1	2	2	1		
	Взвешенный итог				4	5	12	14	8		
	Σ взвешенных итогов	43									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	6,1429%									

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.

$$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк} = 1,44096 \text{ руб./м2 в год} / 0,145529 = 9,90 \text{ руб/м2.}$$

Таблица 10 Земельные участки в операционной аренде

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Свидетельство
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	50-АБ№206442

Земельный участок, представленный в таблице №1, находится в операционной аренде. Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №19-03-18-1 от 27 апреля 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

Арендная ставка за 1 месяц составляет: 0,0032 руб./кв.м., без учета НДС

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одной сотки, оцениваемых объектов составляет: 11,11 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит: $0,3\% * 11,11 \text{ руб./кв.м} = 0,033 \text{ руб./сот.}$ За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,00277 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: $0,0032 \text{ руб./кв.м} + 0,00277 \text{ руб./кв.м.} = 0,00597 \text{ руб./кв.м..}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 6 месяцев.

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 : 7,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется: $(0,00597 * 6) * (1 + 7,25\% * 6/12)^{(6/12)} = 0,04 \text{ рублей за кв.м.}$

Таким образом, расчетная величина справедливой стоимости объекта оценки с учетом операционной аренды составляет: $9,90 \text{ руб./кв.м.} + 0,04 \text{ руб./кв.м.} = 9,94 \text{ руб./кв.м.}$

Таблица 11 Земельные участки в операционной аренде

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Свидетельство
50:27:0000000:584	Северово	281 537	50-АГ№586545
50:27:0000000:585	Северово	144 155	50-АГ№586544
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	50-АБ№ 962516
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	50-АВ№231394
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	50-АВ№231403
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	50-НД№141719
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	50-АВ№231398
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	50-АГ№270079
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	50-АЕ№087043
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	50-АБ№763428
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	50-АА№535266
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	50-АБ№763457
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	50-АБ№750189
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	50-АВ№231402
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	50-АБ№750179
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	50-АБ№763456
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	50-АБ№763421
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	50-АБ№763425
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	50-АБ№962507
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	50-АВ№231395

50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	50-АБ№763454
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	50-АГ№270078
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	50-АБ№763418
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	50-НВ№191016
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	50-АБ№763434
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	50-АБ№763426
50:27:0030710:157	Валищево	500 979	50-АБ№962510
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	50-АБ№750349
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	50-АБ№763431
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	50-НВ№191015
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	50-АБ№962514

Земельные участки, представленные в таблице №11, находятся в операционной аренде. Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №30-10-17-1 от 09 ноября 2017 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение)

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 1 месяц составит:0,015 руб./кв.м./месяц без учета НДС.

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

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

Стоимость за 1 месяцев составляет: 0,015 руб./кв.м./месяц +0,0027 руб./кв.м./месяц =0,0177 руб./кв.м./месяц.

С даты оценки договор операционной аренды действует 1 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 :7,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется $(0,0177 * 1) * (1 + 7,25\% * 1/12)^{(1/12)} = 0,02$ рублей за кв.м.

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет:9,90 руб./кв+0,02руб./кв.м=9,92 руб./кв.м.

Оставшийся земельный участок, не находится в операционной аренде.

В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду. Список представлен в таблице:

Таблица 12 Земельные участки не находящиеся в операционной аренде

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Свидетельство
50:27:0020614:263	Сергеевка	114 858	50-АГ№514930

Справедливая стоимость каждого земельного участка

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 73 720 000 рублей

В том числе:

Таблица 13

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, руб.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0000000:584	Северово	281 537	9,92	2 792 847,04	2 800 000
50:27:0000000:585	Северово	144 155	9,92	1 430 017,60	1 430 000
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	9,92	872 979,84	870 000
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	9,92	2 038 847,68	2 040 000
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	9,92	2 029 661,76	2 030 000
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	9,92	3 548 820,48	3 550 000
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	9,92	4 050 256,64	4 050 000
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	9,92	981 425,28	980 000
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	9,92	5 695 359,68	5 700 000
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	9,94	2 371 614,42	2 370 000
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	9,92	996 721,92	1 000 000
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	9,92	3 039 934,40	3 040 000
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	9,92	1 824 565,76	1 820 000
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	9,92	773 353,28	770 000
50:27:0030710:157	Валищево	500 979	9,92	4 969 711,68	4 970 000
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	9,92	2 178 709,76	2 180 000
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	9,92	748 642,56	750 000
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	9,92	2 190 613,76	2 190 000
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	9,92	1 428 658,56	1 430 000
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	9,92	618 779,84	620 000
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	9,92	1 773 319,04	1 770 000
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	9,92	2 907 482,56	2 910 000
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	9,92	2 568 635,20	2 570 000
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	9,92	1 328 188,80	1 330 000
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	9,92	641 000,64	640 000
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	9,92	2 018 729,92	2 020 000
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	9,92	1 904 441,60	1 900 000
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	9,92	3 516 679,68	3 520 000
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	9,92	3 058 712,96	3 060 000
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	9,92	3 760 602,56	3 760 000
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	9,90	211 167,00	210 000
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	9,92	1 843 622,08	1 840 000
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	9,92	3 602 487,68	3 600 000
Итого				73 716 591,66	73 720 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 14

Таблица 14

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	73 720 000

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий¹. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 15

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор

¹ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 16:

Таблица 16

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	00,00%	100,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 17

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	1
Затратный подход	Не применялся

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

73 720 000

(Семьдесят три миллиона семьсот двадцать тысяч) рублей

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0000000:584	Северово	281 537	2 800 000
50:27:0000000:585	Северово	144 155	1 430 000
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	870 000
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	2 040 000
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	2 030 000
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	3 550 000
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	4 050 000
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	980 000
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	5 700 000
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	2 370 000
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	1 000 000

50:27:0030710:151	Валищево	306 445	3 040 000
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	1 820 000
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	770 000
50:27:0030710:157	Валищево	500 979	4 970 000
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	2 180 000
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	750 000
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	2 190 000
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	1 430 000
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	620 000
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	1 770 000
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	2 910 000
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	2 570 000
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	1 330 000
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	640 000
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	2 020 000
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	1 900 000
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	3 520 000
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	3 060 000
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	3 760 000
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	210 000
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	1 840 000
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	3 600 000
Итого			73 720 000

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

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой рыночной стоимости.

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» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) 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. СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД ЛЕЗМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ							
(в тысячах руб. в год)							
	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Расход на содержание скота и птицы, всего, в том числе на содержание скота	225,9	100,3	94,8	98,9	98,2	101,0	100,5
Расход на содержание скота и птицы, всего, в том числе на содержание скота	80,5	27,3	25,2	25,5	24,8	25,0	24,5
Расход на содержание скота и птицы, всего, в том числе на содержание скота	28,0	28,5	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ							
(в килограммах мяса и яиц на одну голову в год)							
	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Средняя годовая продуктивность скота и птицы	2721	2842	3170	3778	3851	3898	3927
Средняя годовая продуктивность скота и птицы	238	294	301	337	346	350	350
Средняя годовая продуктивность скота и птицы	3,3	3,7	3,3	2,8	2,8	2,8	2,8
Средняя годовая продуктивность скота и птицы	121	134	130	144	145	147	148
Средняя годовая продуктивность скота и птицы	110	118	105	119	120	120	120

Стр. 391

КОЭФФИЦИЕНТЫ

[illegible]



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Ehnud, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благополучия
через инвестиции в недвижимость

Гарри У. Эндуд, доктор философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод: Линейковская В. А. Сошалева



Деловая литература
Wiley Business Books
2007

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ


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 *



ПОЛИС № 022-073-001674/18

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001674/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате основной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам бездействием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленный саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»; 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Правомоделное страховое общество
на основании Договора от 25.03.2018г.



(Потанова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Подпись)

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

ПОЛИС № 022-073-001244/17

страховании гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001244/17 от 12.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2017г. (в ред. от 03.11.2018г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоразовно, безмиллионным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2017 г. по «01» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объекты страхования являются на протяжении законодательства Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, исполнителю договора на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховой случай является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительности (бездейственности) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действительности (бездейственности) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 12.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Начальник Управления Комплексной продаж
на основании Доверенности №453/17 от 13.07.2017г.


(Милорадова Т.М.)
«12» сентября 2017г.

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма
«КонС»
Генеральный директор на основании Устава


(Светланова В.Н.)
«12» сентября 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР № 19-03-18-1 аренды Земельного участка

Московская область,
городской округ Подольск

28.03.2018 2018 года

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 Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» города Подольска, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Семина Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель в соответствии с условиями настоящего Договора и в интересах Арендатора предоставляет последнему право временного пользования Земельным участком (далее по тексту – Земельный участок) исключительно для целей, указанных в п.1.2. настоящего Договора:

- **Земельный участок**, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 238593 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020727:0068.

Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», на праве общей долевой собственности на основании Акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АЕН 087065, выданным 10 июня 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/012/2013-038 от 28 мая 2013 года.

1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору для устройства некапитального канализационного напорного коллектора 2Д х 110 мм (далее – Объект) согласно схеме, указанной в Приложении №1 к Договору.

1.3. В случае необходимости границы земельного участка, либо территории доступа к земельному участку закрепляются специальными знаками на местности.

1.4. Настоящий Договор определяет размер, порядок и условия внесения Арендатором арендной платы за пользование земельным участком.

1.5. Земельный участок передается от Арендодателя Арендатору и возвращается обратно по Акту приема-передачи в дату заключения Договора.

2. Срок аренды

2.1. Срок аренды Земельного участка составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента его фактической передачи и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

2.2. Увеличение срока аренды и соответственно увеличение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору и подписывается Сторонами в установленном порядке.

3. Оплата и порядок расчетов

3.1. Общая сумма арендной платы за 11 месяцев срока аренды земельного участка составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей, 10 копеек, в том числе НДС 18% - 1 525 (одна тысяча пятьсот двадцать пять) рублей, 44 копейки.

3.1.1. Арендная плата начисляется ежемесячно из расчета 909 (Девятьсот девять) рублей, 10 копеек в месяц, в том числе НДС - 18% - 138 (Сто тридцать восемь) рублей, 68 копеек.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором единовременно в размере, указанном в п.3.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактической передачи земельного участка и подписания Акта приема-передачи.

3.3. Плата за пользование земельным участком производится в рублях.

3.4. Обязательство по оплате считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в уплате арендной платы Арендодателю.

3.6. Изменение размера арендной платы за пользование земельным участком и порядка ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.7. Стороны договорились, что все штрафные санкции, неустойки и убытки, предусмотренные нормативными правовыми актами РФ и настоящим Договором, должны уплачиваться виновной стороной в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения ей соответствующей претензии.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять в полном объеме права собственника в отношении земельного участка.

4.1.2. В случае грубого нарушения Арендатором требований, действующих нормативных правовых актов РФ, в том числе градостроительного, земельного законодательства, а также законодательства в области охраны окружающей среды, при проведении работ по строительству Объекта на земельном участке, требовать приостановления, а в случаях несвоевременного устранения таких нарушений, требовать прекращения в полном объеме осуществления таких работ.

4.1.3. На круглосуточный беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.4. На односторонний отказ от Договора в соответствии со ст.450.1 ГК РФ в следующих случаях:

- при использовании Арендатором переданного Земельного участка не в соответствии с условиями настоящего Договора (п. 1.2 Договора);

- при нарушении технологии снятия, хранения и возврата плодородного слоя на Земельный участок;

- при использовании Арендатором Земельного участка способами, приводящими к порче земли (*Порча земель представляет собой действия (бездействие), приводящие как к частичному или полному разрушению плодородного слоя в результате умышленных или неосторожных действий, так и частичной утрате плодородного слоя или ухудшению его физических, химических или биологических свойств, а также снижению природно-хозяйственной ценности земель. Под ухудшением физических, химических и биологических свойств понимается снижения содержания органического вещества в пахотном горизонте, снижения кислотности, повышения щелочности, снижения содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия, а также загрязнения почв химическими веществами или*

отходами производства и потребления 1-4 классов опасности. Уничтожение плодородного слоя почвы может выражаться в виде таких действий, как насыпка поверх него другого грунта, залив бетоном, асфальтом, и т.п. Уничтожение плодородного слоя почвы может быть следствием механического воздействия, например, сноса плодородного слоя при строительстве, прокладке дорог; невыполнения мероприятий по рекультивации земель, проезда тяжелого транспорта и т.п.);

- при просрочке уплаты арендной платы (как целиком, так и в части) на срок более 10 (десять) рабочих дней;
- при нарушении Арендатором условий п.1.2. Договора.

4.1.5. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2.2. Предоставить Арендатору право пользования Земельным участком, на условиях и в порядке, определенном в настоящем Договоре.
- 4.2.3. Передать Земельный участок Арендатору по Акту приема-передачи в день заключения Договора.
- 4.2.4. Оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного и рационального использования Земельного участка.
- 4.2.5. Беспрепятственно допускать на Земельный участок работников Арендатора, а также лиц, выполняющих по заданию Арендатора работы, указанные в п. 1.2 настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.
- 4.2.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, а также земельному и природоохранному законодательству Российской Федерации.
- 4.2.7. Рассматривать письменные обращения Арендатора в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения такого обращения и письменно информировать последнего об итогах рассмотрения.
- 4.2.8. Принять Земельный участок от Арендатора в последний день срока аренды.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

- 5.1.1. Использовать предоставленный Земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.
- 5.1.2. Беспрепятственного доступа на предоставленный Земельный участок для осуществления работ по устройству Объекта.
- 5.1.3. Привлекать третьих лиц для выполнения работ, указанных в п.1.2. Договора.
- 5.1.4. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с обязательным предварительным письменным согласием Арендодателя.
- 5.1.5. Осуществлять иные права Арендатора, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор обязан:

- 5.2.1. Принять от Арендодателя во временное пользование по Акту приема-передачи Земельный участок в сроки, указанные в п. 4.2.3. настоящего Договора.
- 5.2.2. В установленные настоящим Договором сроки вносить арендную плату и иные платежи, определенные в п. 3.7. Договора.
- 5.2.3. При производстве работ, предусмотренных п.1.2. настоящего Договора, обеспечить соблюдение требований градостроительного, земельного, лесного законодательства, а также законодательства в области охраны окружающей среды, строительных норм и правил. Нести самостоятельно и в полном объеме ответственность в случае нарушений законодательства в области охраны окружающей среды при производстве работ на земельном

участке, в том числе в случае нарушения законодательства субарендаторами или привлеченными третьими лицами.

5.2.4. Нести самостоятельно и в полном объеме ответственность за нарушение установленного порядка организации и проведения работ на земельном участке в соответствии с гражданским, земельным, градостроительным законодательством, строительными нормами и правилами.

5.2.5. Нести ответственность за действия своих работников, занятых на производстве работ, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, а также за действия третьих лиц, привлеченных для выполнения таких работ.

5.2.6. Обеспечивать Арендодателю и его законным представителям круглосуточный беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка.

5.2.7. Обеспечить органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Земельный участок.

5.2.8. Возмещать убытки, возникшие в связи с ухудшением качественных характеристик Земельного участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности, а также в случае привлечения Арендатора к административной или иной ответственности, если такая ответственность возникла в результате деятельности Арендатора, нарушающей положения действующего законодательства.

5.2.8.1. В случае проведения проверок уполномоченными государственными органами и/или органами местного самоуправления по использованию и охране земель, незамедлительно (как только это станет известно Арендатору) уведомить Арендодателя по телефону +7 495 665 6937 с последующим направлением письменного уведомления нарочным под роспись или заказным письмом с уведомлением о вручении, о факте проведения проверки, о дате и времени ее проведения, а также обеспечить в период проведения проверки присутствие своего уполномоченного представителя.

5.2.8.2. В случае привлечения Арендатора к административной либо иной ответственности, если такая ответственность возникла в результате деятельности Арендатора на Земельном участке, нарушающей положения действующего законодательства РФ, Арендатор обязана возместить убытки, неустойки Арендодателю в связи с устранением допущенных нарушений в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии от Арендодателя.

5.2.9. Соблюдать технологию снятия, складирования и возврата плодородного слоя почвы на Земельном участке.

5.2.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на предоставленном Земельном участке и прилегающих к нему территориях. Незамедлительно устранять такие последствия работ как загрязнение Земельного участка и прилегающей территории строительным мусором, земляными навалами и т.д.

5.2.11. Не нарушать права третьих лиц в ходе производства работ по устройству Объекта, а в случае нарушения таких прав, нести самостоятельно и в полном объеме, в том числе финансовую, ответственность перед третьими лицами.

5.2.12. Установить на местности опознавательные знаки Объекта.

5.2.13. В последний день срока аренды, а также в случае его досрочного расторжения (прекращения), в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней:

- освободить Земельный участок, провести его техническую рекультивацию.
- передать Земельный участок Арендодателю по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования.

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств

непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение условий настоящего Договора. Доказательства обстоятельств непреодолимой силы подтверждается Сторонами на основании заключения МЧС России, выданные в соответствии с его компетенцией.

6.3. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных в п.3.2 настоящего Соглашения, он оплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки до даты полного исполнения своих обязательств по оплате.

6.4. В случае неисполнения Арендатором обязательства по сроку возврата Земельного участка, предусмотренного п.5.2.13. Договора, он уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,1% от суммы указанной в п.3.1. настоящего Договора, за каждый день неисполнения.

6.5. В случае невыполнения Арендатором обязанностей по рекультивации Земельного участка, согласно п.5.2.13 настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 500000 (пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

6.6. В случае обнаружения Арендодателем или уполномоченными государственными органами и/или органами местного самоуправления одного из следующих критериев: снижения содержания органического вещества в пахотном горизонте, снижения кислотности, повышения щелочности, снижению содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, компенсирует штрафы и ущерб как объекту охраны окружающей среды, предъявленные Арендодателю уполномоченными государственными органами и/или органами местного самоуправления, а также выплачивает стоимость восстановительных работ.

6.7. В случае повреждения и/или несогласованного перемещения верхнего плодородного слоя почвы за пределы границ Земельного участка (в результате проезда техники, складирования строительных материалов и т.д), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

6.8. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ООО «УК «Прагма Капитал».

7. Изменение или расторжение соглашения

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке 1) по соглашению Сторон, 2) по основаниям, изложенным в настоящем Договора, 3) а также по решению суда на основании и в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. Настоящим Договором предусмотрен обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров и разногласий. Сторона, считающая, что ее права по настоящему договору нарушены, обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию. Сторона, получившая письменную мотивированную претензию от другой Стороны, обязана рассмотреть ее и дать письменный мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее получения. В случае невозможности урегулирования спора, стороны передают дело в Арбитражный суд Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон. Срок аренды – 11 месяцев с даты передачи земельного участка по акту приема-передачи (последний день указанного срока является последним днем срока действия договора).

9.2. Стороны договорились, что стоимость улучшений земельного участка, произведенных Арендатором за период аренды, не подлежат возмещению Арендодателем.

9.3. Все уведомления, сообщения и иные документы по настоящему Договору или в связи с ним могут по выбору отправителя направляться по почте ценным письмом с уведомлением о вручении или с наложенным. В случае направления документов с наложенным, обязанность по доставке документов считается выполненной при условии наличия на копии документа подписи работника Арендатора/Арендодателя (с расшифровкой) о его получении. В случае направления документов по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, обязанность по доставке документов считается выполненной, а документы получены на 10 (десятый) календарный день с даты направления почтового отправления. Документы, полученные с соблюдением правил настоящего пункта, допускаются в качестве письменных доказательств в суде.

9.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в течение 10 (Десяти) дней после произошедших изменений сообщить другой стороне об этих изменениях. Исполнение обязательств сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим исполнением.

9.5. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как в отношении самого текста настоящего договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему договору информации и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны. Это требование не распространяется на случай раскрытия информации по запросу уполномоченных органов или организаций в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр предназначен для Арендодателя, один - для Арендатора, один - для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ реальный «Перспектива»
ИНН 7718381523 КПП 693901001 ОГРН 1057746469658

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: 407018105930000287906 Банк: СБС-АВР
с/с: 301018102000000000323, БИК 044525823

Генеральный директор
и.п.



Д.С. Нунис

Арендатор: МУП «Водокавал» г. Подольска
ОГРН 1025007201712 ИНН/КПП 5036029468/503601004

Место нахождения: 142105, Московская область, г. Подольск, ул. Дзержинская, 1Б

Банковские реквизиты/сч: 40702810601080000548 Филиал «Подольский» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва,
с/сч 30101810145250000411, БИК 044525411,

Директор МУП «Водокавал» г. Подольска
и.п.

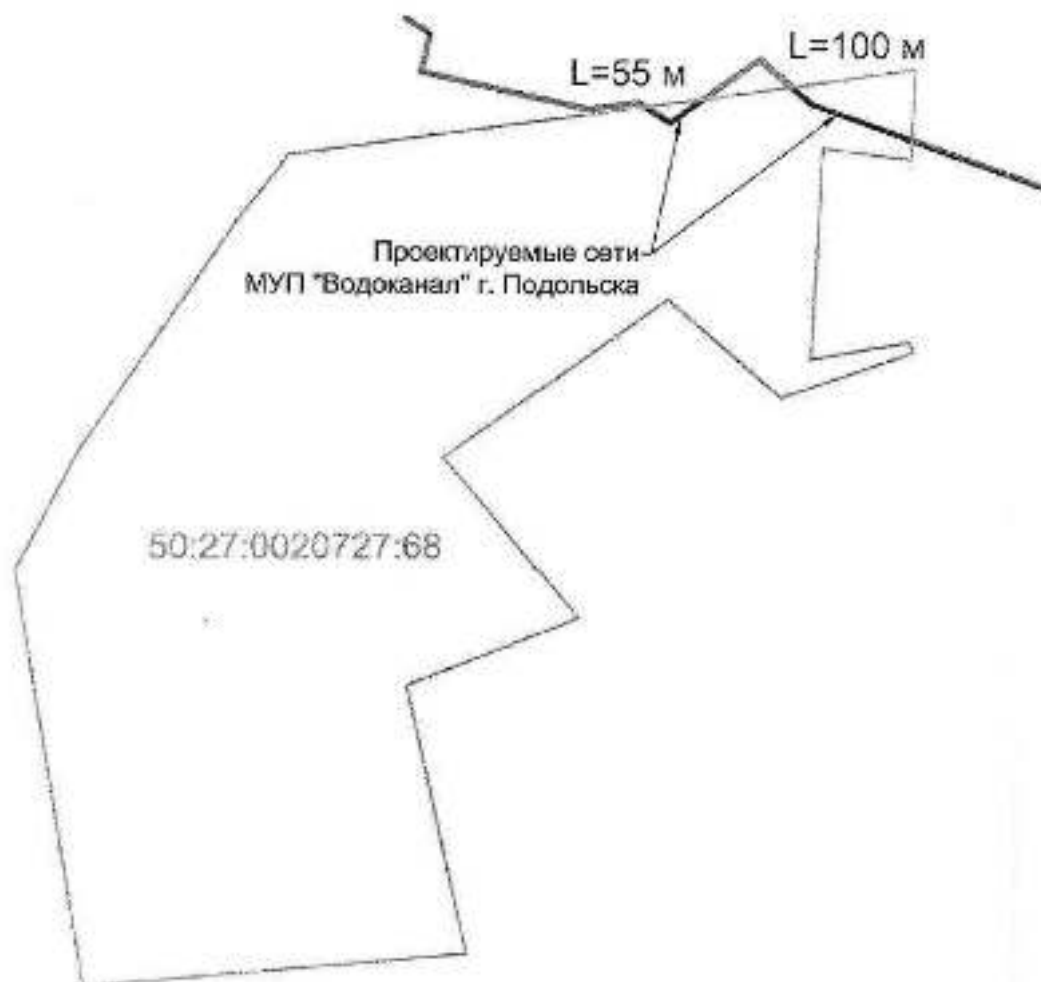


Д.М. Семин

Водоканал *Водокавал* *Д.М.*
Водокавал *Водокавал* *с.п.*

Приложение № 1
к Договору аренды земельных участков
№ 19-03-18-1 от «27» апреля 2018г.

Схема прохождения канализационного коллектора



Арендодатель
Генеральный директор

М.П.  Д.С. Жулик М.П.

Арендатор
Директор

 М.М. Семин

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

Московская область,
городской округ Подольск

24 апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Зкрытым пассивным инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» города Подольска, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Семина Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора № 19-03-18-1 аренды недвижимого имущества от 24 апреля 2018 года (далее – «Договор»), Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее Недвижимое имущество:

- **Земельный участок**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 238593 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020727:00682. Состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Недвижимому имуществу не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, а третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Генеральный директор	Директор МУП «Водоканал» г. Подольска
 М.П. 	 М.П. 

Договор № 30-10-17-1
аренды недвижимого имущества

Московская область

О.А. Маслова 2017 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 Кулика Дмитрия Станиславовича, 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 (далее именуемый «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 документами (копии свидетельств о государственной регистрации права, выписками из ЕГРН), 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 срока аренды авансом в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора путем перечисления, указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы, на расчетный счет Арендодателя.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

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

3.2. Арендатор обязан:

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

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом,

3.4. Арендодатель обязан:

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

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «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.

4.3. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ООО «УК «Прагма Капитал».

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. ПРОЧIE 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 (последний день 11-месячного срока действия Договора, является последним днем срока аренды).

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 рентным «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



/Д.С. Кулик/

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/

АКТ
приема-передачи земельного участка

Московская область

О.В. Колесникова 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реитим «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, 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», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 30-10-17-1 от *О.В. Колесникова* 2017 года, Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее по тексту – «Недвижимое имущество»):

№ п/п	Кадастровый №	S, кв. м	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи деревни/села:	Кат.	РВИ
1	50:27:0020806:259	295620	Слащево	с/х	для с/х производства
2	50:27:0020806:260	203568	Слащево	с/х	для с/х производства
3	50:27:0020806:277	312771	Хряслово	н/п	для размещения садово-дачной застройки
4	50:27:0020806:279	185849	Сынково	с/х	для с/х производства
5	50:27:0020806:283	363154	Пузиково	с/х	для с/х производства
6	50:27:0000000:584	281537	Северово	н/п	для с/х производства
7	50:27:0000000:585	144155	Северово	н/п	для с/х производства
8	50:27:0020614:263	114858	Сергеевка	н/п	для с/х производства
9	50:27:0020611:47	88002	Бородино	с/х	для с/х производства
10	50:27:0020611:56	205529	Бородино	с/х	для с/х производства
11	50:27:0020611:58	204603	Бородино	с/х	для с/х производства
12	50:27:0020611:226	379093	Сертякино	с/х	для с/х производства
13	50:27:0020611:52	336631	Сертякино	с/х	для с/х производства
14	50:27:0020611:229	46227	Сертякино	с/х	для с/х производства
15	50:27:0020611:51	408292	Сертякино	с/х	для с/х производства
16	50:27:0020631:35	23391	Сертякино	с/х	для с/х производства

17	50:27:0020631:40	339913	Сертякино	с/х	для с/х производства
18	50:27:0020631:41	187502	Сертякино	с/х	для с/х производства
19	50:27:0020631:36	79349	Сертякино	с/х	для с/х производства
20	50:27:0020631:38	38796	Сертякино	н/п	для с/х производства
21	50:27:0020631:42	357744	Сертякино	с/х	для с/х производства
22	50:27:0020631:84	238730	Лучинское	с/х	для с/х производства
23	50:27:0030650:238	168070	Никудино	с/х	для с/х производства
24	50:27:0030650:239	98934	Никудино	с/х	для с/х производства
25	50:27:0030650:237	114932	Никудино	с/х	для с/х производства
26	50:27:0030650:241	387309	Никудино	с/х	для с/х производства
27	50:27:0030650:244	142176	Никудино	с/х	для с/х производства
28	50:27:0030650:243	46946	Никудино	с/х	для с/х производства
29	50:27:0030650:245	145807	Никудино	с/х	для с/х производства
30	50:27:0030650:909	31900	Никудино	с/х	для с/х производства
31	50:27:0030650:911	245955	Никудино	с/х	для с/х производства
32	50:27:0030650:246	54525	Никудино	с/х	для с/х производства
33	50:27:0030650:242	574129	Никудино	с/х	для с/х производства
34	50:27:0020611:232	75095	Сертякино	с/х	для с/х производства
35	50:27:0020611:233	40000	Сертякино	с/х	для с/х производства
36	50:27:0020611:234	35018	Сертякино	с/х	для с/х производства
37	50:27:0020611:48	577644	Сертякино	с/х	для с/х производства
38	50:27:0020708:317	25964	Коледино	с/х	для с/х производства
39	50:27:0020708:85	100476	Коледино	с/х	для с/х производства
40	50:27:0020806:824	31400	Беренки	с/х	для с/х производства
41	50:27:0020727:68	238593	Коледино	с/х	для с/х производства
42	50:27:0030708:52	41529	Лаговское	с/х	для с/х производства
43	50:27:0030708:53	3893	Лаговское	с/х	для с/х производства
44	50:27:0030708:54	35676	Лаговское	с/х	для с/х производства
45	50:27:0030708:55	57192	Лаговское	с/х	для с/х производства

46	50:27:0030703:49	91967	Лаговское	с/х	для с/х производства
47	50:27:0030703:50	103275	Лаговское	с/х	для с/х производства
48	50:27:0030703:45	39260	Алтухово	с/х	для с/х производства
49	50:27:0030703:701	25719	Матвеевское	с/х	для с/х производства
50	50:27:0030703:705	49	Матвеевское	с/х	для с/х производства
51	50:27:0030703:648	25404	Матвеевское	с/х	для с/х производства
52	50:27:0030703:649	384759	Матвеевское	с/х	для с/х производства
53	50:27:0030703:654	672	Матвеевское	с/х	для с/х производства
54	50:27:0030703:655	151	Матвеевское	с/х	для с/х производства
55	50:27:0030703:656	300	Матвеевское	с/х	для с/х производства
56	50:27:0030703:657	77248	Матвеевское	с/х	для с/х производства
57	50:27:0000000:458	293998	Валищево	с/х	для с/х производства
58	50:27:0030710:158	354504	Лопаткино	с/х	для с/х производства
59	50:27:0030710:168	178762	Валищево	с/х	для с/х производства
60	50:27:0030710:156	191980	Лопаткино	с/х	для с/х производства
61	50:27:0030710:153	203501	Лопаткино	с/х	для с/х производства
62	50:27:0030710:159	219628	Валищево	с/х	для с/х производства
63	50:27:0030710:167	308338	Лопаткино	с/х	для с/х производства
64	50:27:0030710:734	353431	Валищево, Александровка	с/х	для с/х производства
65	50:27:0030710:735	92582	Валищево, Александровка	с/х	для с/х производства
66	50:27:0030710:173	258935	Валищево	с/х	для с/х производства
67	50:27:0030710:160	75468	Валищево	с/х	для с/х производства
68	50:27:0030710:155	77959	Валищево	с/х	для с/х производства
69	50:27:0030710:157	500979	Валищево	с/х	для с/х производства
70	50:27:0030710:162	144018	Валищево	с/х	для с/х производства
71	50:27:0030710:161	220828	Валищево	с/х	для с/х производства
72	50:27:0030710:151	306445	Валищево	с/х	для с/х производства
73	50:27:0030710:169	299093	Валищево	с/х	для с/х производства
74	50:27:0030710:154	183928	Валищево	с/х	для с/х производства

75	50:27:0030710:176	133890	Валищево	с/х	для с/х производства
76	50:27:0030710:164	62377	Валищево	с/х	для с/х производства
77	50:27:0030710:177	64617	Валищево	с/х	для с/х производства
78	50:27:0020709:478	79111	Коледино	с/х	для с/х производства
79	50:27:0020709:479	5833	Коледино	с/х	для с/х производства
80	50:27:0000000:132909	27552	Матвеевское	с/х	для с/х производства
81	50:27:0030703:706	1426	Матвеевское	с/х	для с/х производства
82	50:27:0030703:707	5878	Матвеевское	с/х	для с/х производства

2. Состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Недвижимому имуществу не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, а третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"30" июня 2014 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 281 537
кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос.
Лаговское, вблизи д.Северово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0000000:584

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-239

Регистратор

Титова Я. А.



(подпись)

50-АНН 108505

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Титова Я. А.



(подпись)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"01" июля 2014 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 144 155 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д.Северово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0000000:585

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-238

Регистратор

Титова Я. А.

М.П.

(подпись)

50-АИИ 108524

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Титова Я. А.



М.П.

(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087033, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 88002 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Бородино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 06 11:0047

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-365

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-АЕН 087060



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087036, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 204603 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Бородино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:58

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-368

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087064



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087038, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 357744 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи дер.Сертякино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 06 31:0042

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-370

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-АЕН 087059



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087037, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 408292 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи дер.Сертякино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:51

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-369

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087062



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087034, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 98934 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Никулино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650:239

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-366

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087076



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 574129 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650:242

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-372

Регистратор

Фирсов Г. М.



(подпись)

50-АЕН 087043

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Фирсов Т.М.



(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087013, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 238593 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Коледино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 07 27:0068

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-038

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-АЕН 087065



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 087011, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 100476 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Коледино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020709:85

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-036

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АДН 639995



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 306445 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валицево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:151

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-373

Регистратор

Фирсов Т.М.



(подпись)

50-АЕН 087044

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Фирсов Т.М.



(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087052, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 183928 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:154

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-375

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087070



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, измен свидетельства: серия 50-АЕ № 087030, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 77959 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валицево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:155

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-164

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087069



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087049, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 500979 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:157

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-163

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087072



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087007, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 219628 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:159

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-170

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АДН 639991



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087031, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 75468 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:003 07 10:0160

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-165

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АДН 639993



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087009, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 220828 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:161

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-034

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 639994



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087008, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 144018 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:162

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-033

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087092



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087040, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

10 июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 62377 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:164

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-377

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087093



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087018, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 178762 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:168

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-173

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-АЕН 087091



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 293093 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валицево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:169

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-374

Регистратор

Фирсов Т. М.



(подпись)

50-ЛЕН 087045

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Фирсов Т.М.



(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087032, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 258935 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:173

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-166

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АДН 639999



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087041, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 133890 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:176

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-376

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087053



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087039, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 64617 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:177

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-378

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087075



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087020, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 203501 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:153

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-171

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087068



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087019, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 191980 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д.Лопаткино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:156

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-172

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087071



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087017, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 354504 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:158

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-042

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087073



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087006, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 308338 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:167

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-169

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087090

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087029, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных пасов

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21330 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Сыновский с.о., вблизи д. Храслово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 08 06:0278

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-246

Регистратор

Фомкина М. Д.

M. B.

(подпись)

50-AEN 087079



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 087048, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 185849 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Сынковский с.о., вблизи с.Сыново

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 08 06:0279

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-247

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087080



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087026, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

Документы-основания: - Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 363154 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д. Пузиково

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 08 06:0283

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-241

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087082