



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

Отчет №3 – 07/10-18
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ

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

Дата оценки:
16 октября 2018 года
Дата составления отчета:
16 октября 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

16 октября 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №306 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости земельных участков, находящихся по адресу Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(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.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 16 октября 2018 г.

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

Объекты оценки находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №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)

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 49 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:705. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское. 2)Земельный участок общей площадью 1426 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:706. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское. 3)Земельный участок общей площадью 5878 кв.м..
---------------	--

	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:707. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(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	16 октября 2018 года
Период проведения оценки	16 октября 2018 года
Дата составления отчета	16 октября 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	6 930 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления:	6 930 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. МСФО(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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.(методом парных продаж)

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 16 октября 2018 года составляет:

6 930 000

(Шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030703:705	Матвеевское	49	50 000
50:27:0030703:706	Матвеевское	1426	1 340 000
50:27:0030703:707	Матвеевское	5878	5 540 000
			6 930 000

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА.....	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	18
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	47
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	47
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	47
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	56
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	57
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	57
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	64
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	66
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	67

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №306 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 49 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:705. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское. 2)Земельный участок общей площадью 1426 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:706. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское. 3)Земельный участок общей площадью 5878 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:707. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(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)	16 октября 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. Оцениваемые земельные участки не участвуют в севообороте. Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки Локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства.
--	--

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с N 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 301018106000000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

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 № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

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

- o Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- o настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- o отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- o 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;
- o 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;
- o Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- o В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- o 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);

- О 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;
- О третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- О 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;
- О при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- О все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- О 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;
- О заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- О Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- О 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;
- О результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- О 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;
- О Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- О 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.
- О Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки
- О Оцениваемые земельные участки не участвуют в севообороте.
- О Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки
- О Локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства.
- О 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) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 октября 2017 года

2) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 октября 2017 года

3) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 октября 2017 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 «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

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

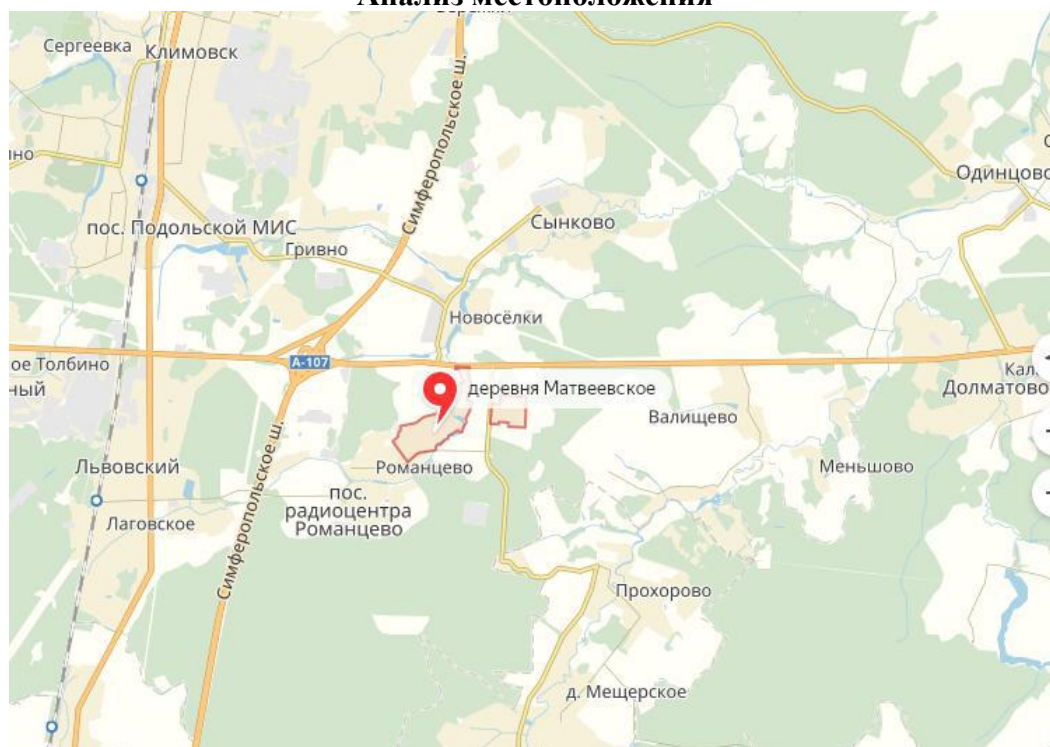
Описание земельного участка

Таблица 2

Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 октября 2017 года
Кадастровый номер	50:27:0030703:704 - 18 550 +/-238 кв.м.; 50:27:0030703:705- 49 +/- 12 кв.м. 50:27:0030703:706-1426+/-66 кв.м. 50:27:0030703:707-5878+/- 134 кв.м.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Адрес (местоположение) объектов оценки	Адрес: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных

	данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Характеристика объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к трассе А-107	- данные визуального осмотра; - данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru - данные кадастрового паспорта
Удаленность от МКАД	Около 30 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	данные визуального осмотра
Наличие коммуникаций	Нет	данные визуального осмотра
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.	Визуальный осмотр
Текущее использование		
Соответствует разрешенному использованию.		
Информация об износе объекта оценки		
Земельный участок не подлежит износу		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Позиционирование Объекта оценки		
Локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства. Объект оценки расположен вдоль трассы А-107. Удаление от МКАД около 30 км. Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство.		

Анализ местоположения



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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

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

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

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

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

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[2], население — 10 817[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новгородово, 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.

Матвеевское — деревня в городском округе Подольск Московской области России. Входит в состав сельского поселения Лаговское (до середины 2000-х — Лаговский сельский округ).

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 204 человека (103 мужчины и 101 женщин). По данным на 2005 год в деревне проживало 185 человек.

Деревня Матвеевское расположена примерно в 13 км к югу от центра города Подольска рядом с развязкой Симферопольского шоссе и Московского малого кольца. Ближайший населённый пункт — посёлок радиоцентра «Романцево». Рядом с деревней протекает река Рогожка.

Деревня Матвеевское получила своё название от одного из владельцев. Упоминается в писцовых книгах 1627—1628 годов:

Старинная родовая вотчина, половина села за Петром Ивановым сыном Мансуровым, а другая половина села — за вдовою Марьею, Парфеньевскою женою, с детьми с Тимофеем и Василием Мансуровым, что прежде сего бывала вотчина Ульи Овчининой жены и Якова Давыдовича сына Мансуровых, а в селе место церковное, что было церковь Благовещения Пресвятыя Богородицы, да в селе 12 дворов крестьянских.

Благовещенская церковь была освящена в 1628 году. После смерти Петра Ивановича Мансурова его часть села сперва перешла к его сестре — Прасковье Ивановне, а 1646 году к её сыну — думному дворянину и дипломату Григорию Борисовичу Нащокину. Согласно писцовым книгам 1653 год: «у той церкви двор попов, 4 двора помещиков, 35 дворов крестьянских, 14 дворов бобыльских, пашни церковной». Затем село перешло к дочери Нащокина — Аграфене Григорьевне, жена дипломата князя Г. В. Тюфякина. По данным досмотра церквей и церковных земель «в селе Матвеевском церковное строение новое деревянное Ивана Федоровича Бутурлина, а по сказке Благовещенской церкви попа Семена Никитина: церковной земли и сенных покосов и руги нет». В 1704 году в селе было 22 крестьянских двора. Другая часть села находилась во владении Мансуровых.

В середине XIX века в селе Матвеевское проживало 253 человека (124 мужчины и 129 женщин).

В советское время Благовещенская церковь была снесена. В 1989 году территория соседней расформированной воинской части была присоединена к деревне Матвеевское.

В деревне Матвеевское расположена небольшая Благовещенская церковь, построенная в 2000-х годах на месте старой[4]. В деревне установлен памятник погибшим в Великой Отечественной войне.

В деревне останавливается автобус № 54 (Молодёжный — ст. Львовская — Матвеевское).

Деревня	
Матвеевское	
 55°19′20″ с. ш. 37°35′52″ в. д.﻿Н﻿﻿Я﻿﻿О﻿	
Страна	 Россия
Субъект Федерации	Московская область
Муниципальный район	Подольский
Сельское поселение	Лаговское
Население	185 человек (2005)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	142153 ^[1]
Код ОКАТО	46 246 816 014
Код ОКТМО	46 760 000 266
Показать/скрыть карты	

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

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 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 ИПИ8 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 «Юралес» 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 1кв18 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	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п, % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	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

темпа роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г 5).

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

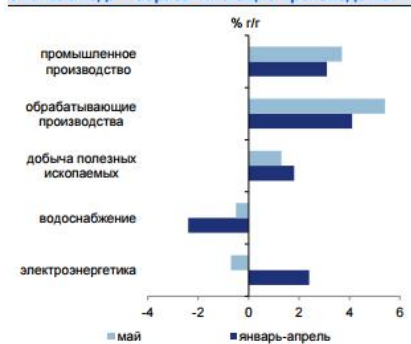


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

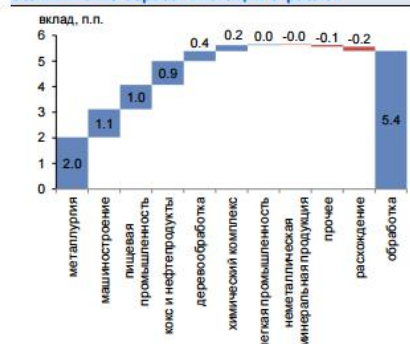
внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов 1кв18. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8 % г/г⁶. 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 – обрабатывающие производства



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+.

Рис. 5. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте с начала года уверенно растет



Источник: РЖТ, расчеты Минэкономразвития России

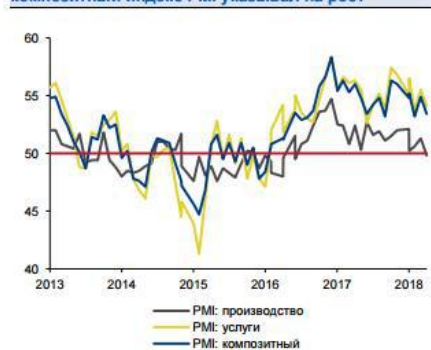
Рис. 6. Скорректированные показатели потребления электроэнергии в мае и июне ускорили рост



Источник: СЭС, расчеты Минэкономразвития России

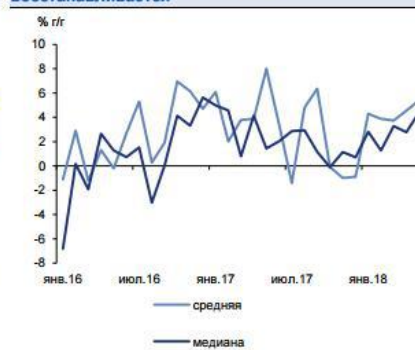
Большинство дополнительных индикаторов производственной активности, которые Минэкономразвития России использует для оценки ситуации в промышленности, также демонстрируют позитивную динамику. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в мае и июне увеличилась на 3,6 % г/г и 3,1 % г/г 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).

Рис. 7. В мае динамика индекса PMI обрабатывающих отраслей ухудшилась, однако композитный индекс PMI указывал на рост



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности с начала года восстанавливается



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Таблица 2. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
ВВП	2,1*	2,2*	1,3	1,2*	1,7*	1,6*	1,5	0,9	2,2	-0,2
Сельское хозяйство	2,3	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	4,8
Строительство	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
Грузооборот транспорта	3,0	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	1,8
Промышленное производство	3,7	3,9	2,8	2,8	3,2	2,4	2,1	-1,7	2,5	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>1,3</i>	<i>2,5</i>	<i>1,5</i>	<i>2,4</i>	<i>1,2</i>	<i>0,8</i>	<i>2,1</i>	<i>-0,4</i>	<i>2,5</i>	<i>2,3</i>
добыча угля	4,3	5,3	0,7	3,3	1,3	-2,5	3,7	2,1	4,4	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	1,4	-0,4	1,0	-0,9	-1,2	0,4	-2,4	0,9	2,1
добыча металлических руд	0,1	5,1	3,7	2,1	5,0	4,1	3,5	2,1	2,5	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,1	2,1	10,7	8,2	7,8	16,3	15,6	12,8	16,3	4,4
<i>Обработывающие производства</i>	<i>5,4</i>	<i>5,3</i>	<i>3,7</i>	<i>2,2</i>	<i>4,7</i>	<i>4,3</i>	<i>2,5</i>	<i>-1,5</i>	<i>2,9</i>	<i>2,6</i>
пищевая промышленность	5,4	6,3	0,7	1,4	-0,7	2,7	1,5	-1,0	2,1	5,3
легкая промышленность	2,5	7,4	4,5	-1,5	6,1	10,9	5,4	5,0	1,1	7,2
деревообработка	8,1	9,7	5,9	2,3	5,2	11,5	3,9	2,1	1,2	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	-0,2	2,2	1,7	2,2	2,7	1,1	-0,5	0,8	-3,2
химический комплекс	2,1	3,2	4,2	2,8	7,0	3,5	5,8	3,2	3,3	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,6	0,9	-0,8	-9,2	6,3	4,2	11,2	7,9	2,0	-1,9
металлургия	9,7	1,9	5,9	6,5	4,6	7,0	0,8	-6,5	5,6	2,4
машиностроение	6,3	11,4	3,3	-0,2	9,0	3,0	5,6	-3,2	4,0	6,5
прочие производства	-1,2	7,0	5,7	0,5	13,8	5,4	-2,3	2,8	-5,9	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	<i>-0,7</i>	<i>0,5</i>	<i>2,9</i>	<i>8,8</i>	<i>1,4</i>	<i>-0,7</i>	<i>-0,4</i>	<i>-6,9</i>	<i>1,3</i>	<i>2,0</i>
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	<i>-0,5</i>	<i>-2,8</i>	<i>-2,3</i>	<i>-0,7</i>	<i>-0,6</i>	<i>-5,5</i>	<i>-2,1</i>	<i>-4,3</i>	<i>-5,0</i>	<i>0,8</i>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России. Оценки за январь-апрель приведены с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

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 1кв18 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 1кв18 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 1кв18. «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.

Рис. 9. Динамика потребительских расходов опережает рост оборота розничной торговли



Рис. 10. Объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах продолжает уверенно расти



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 апреле9 , 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).

Рис. 11. Инвестиционный импорт постепенно стабилизируется



Рис. 12. Предложение инвестиционной машиностроительной продукции отечественного производства продолжает расширяться



Таблица 3. Показатели потребительской активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3		0,7	0,7	
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6		0,8	0,5	
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4		0,6	0,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Инвестиции в основной капитал										
% к соответствующему периоду предыдущего года			3,6				4,4	6,4	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	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5		-0,8	-0,2	
Производство инвесттоваров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	4,9	8,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,9	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	25,0	18,1	35,4	23,6	28,5	25,9	25,6	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		0,3	28,9	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)	-1,3	-0,6	-0,9	-7,8	-1,8	0,5		3,6	-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

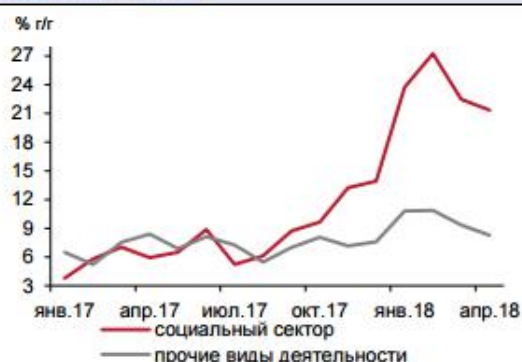
оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального 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...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Май 2018 г. – оценка Росстата.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели рынка труда

	май 18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата¹⁰										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	7,6	10,2	8,7	10,5	11,0	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	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 (SA)	0,7	0,4	3,9	0,2	0,9	2,3		2,8	1,6	
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	5,7	1,2/ 3,3 ¹¹	4,7	4,4	-6,9/ 0,0 ⁷	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	0,5	1,6	-0,1	0,9	0,8		0,5	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	0,0	4,6	0,9/ 3,0 ⁷	4,5	4,0	-7,3/ -0,2 ⁷	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы*										
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. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,2	76,3		76,2	76,0	
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,6	72,6	72,6	72,6	72,6		72,3	72,0	
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7		3,9	4,0	
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,8	65,7	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе ISA	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,0/4,8	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на 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 сохранялся



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 18. Депозиты населения устойчиво растут



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

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



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 20. Просроченная задолженность по кредитам населению последовательно снижается



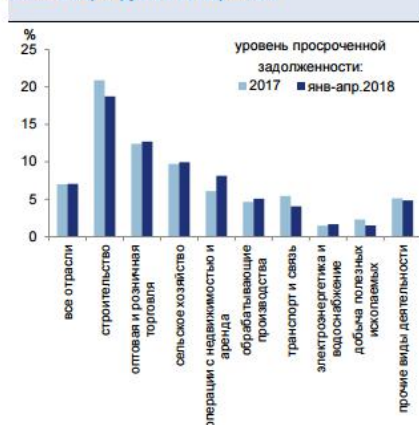
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

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 стройматериалов —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

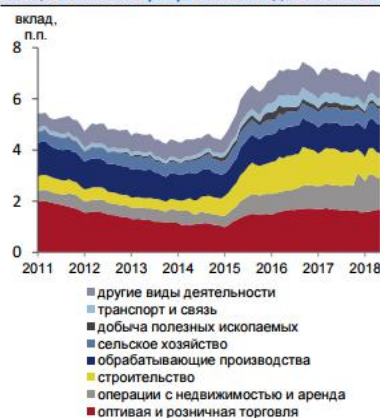
сложности на перечисленные виды деятельности приходится около двух третей совокупной просроченной задолженности в экономике. С другой стороны, наиболее благополучная ситуация с просроченной задолженностью наблюдается в добывающей промышленности, нефтепереработке, энергетике, химической промышленности. Доля «плохих кредитов» в этих отраслях с начала 2017 года не превышает 3 % кредитного портфеля.

Рис. 21. Уровень просроченной задолженности сильно варьируется по отраслям



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. На строительный сектор, торговлю, сельское хозяйство приходится около 2/3 общего объема просроченной задолженности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

	май 18	апр.18	1 кв18	мар.18	фев.18	январ.18	4 кв17	3 кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,25	7,25	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	9,0	9,2	9,2	8,6	9,7	10,2	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,6	9,6	9,8	9,7	9,8	9,9	9,8	10,5	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,8	6,4	6,2	6,4	6,7	6,5	6,8	8,4
Кредит экономике, % г/г*	6,7	7,1	6,6	7,4	6,5	5,8	3,1	1,3	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	21,9	19,7	17,6	18,8	17,7	16,4	14,1	12,4	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	15,1	14,1	12,7	13,3	12,5	12,2	9,4	4,8	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	2,6	3,7	3,6	4,4	3,5	2,9	0,1	-1,0	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	62,3	66,4	80,9	59,8	92,3	108,0	64,7	41,3	26,7

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

Источник: <http://economy.gov.ru/>

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.

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. Матвеевское, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи, д. Матвеевское, , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков Московской области

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

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

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

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

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

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

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;

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

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

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

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

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

направление (в данном случае принято привязываться к шоссе);

расстояние от МКАД;

окружение земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмоскovie был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине

относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

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

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

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

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

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

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

На основании «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Оценщиком установлено, что разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, подразумевает – «Деятельность, связанная с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой. Строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, силосных ям или башен, захоронение отходов от сельскохозяйственного производства, неглубокая обработка сельскохозяйственной продукции - переработка, в ходе которой из сельскохозяйственной продукции не создается новая продукция (сортировка, упаковка и т.п.)»

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

Анализ предложения.

Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (2017 г.)

Данный обзор является исследованием (анализом) рынка земельных участков. При подготовке данного обзора были использованы материалы, размещенных в свободном доступе. Наше исследование стоимости земельных участков является результатом анализа цен предложений от агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости и непосредственных собственников участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» допускает

теоретическую вероятность наличия в обзоре ошибочных или некорректных сведений и не принимает на себя ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании.

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

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

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

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

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

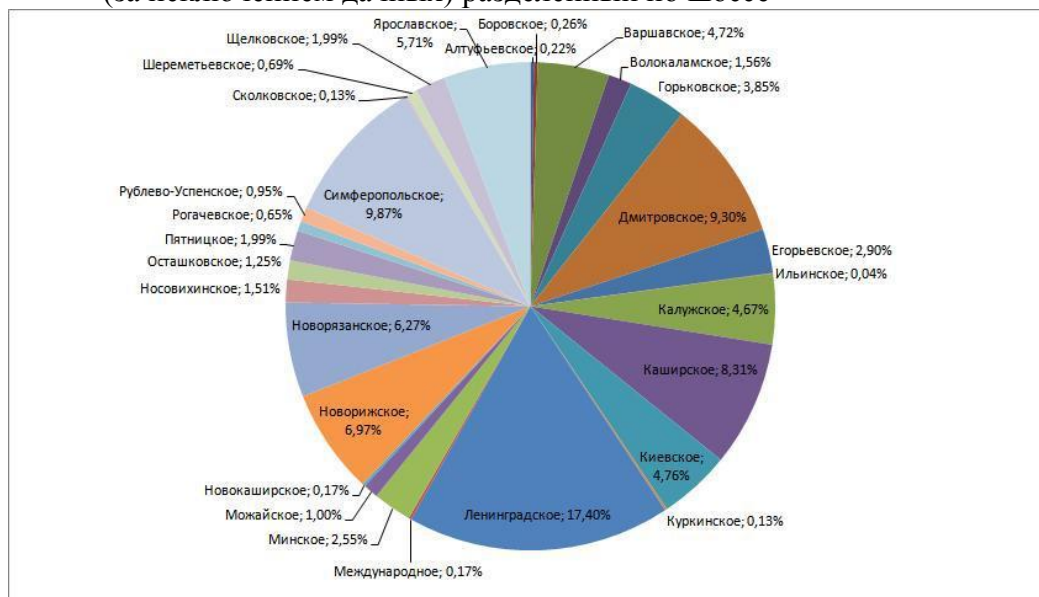
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

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

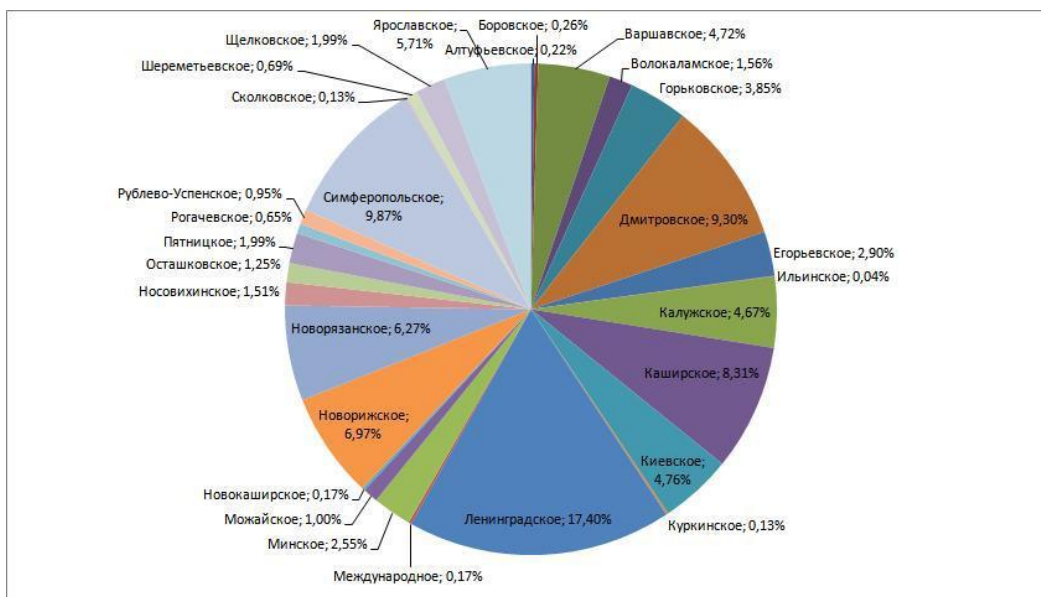
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

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

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



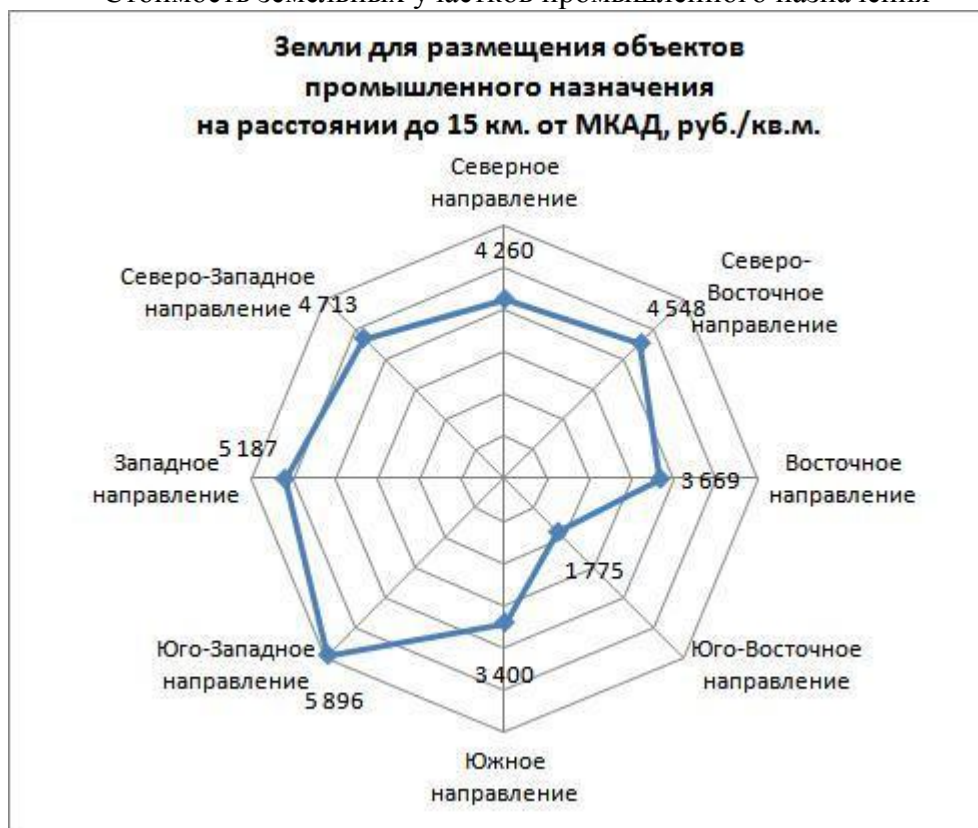
Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе.



Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

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

Стоимость земельных участков промышленного назначения



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



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

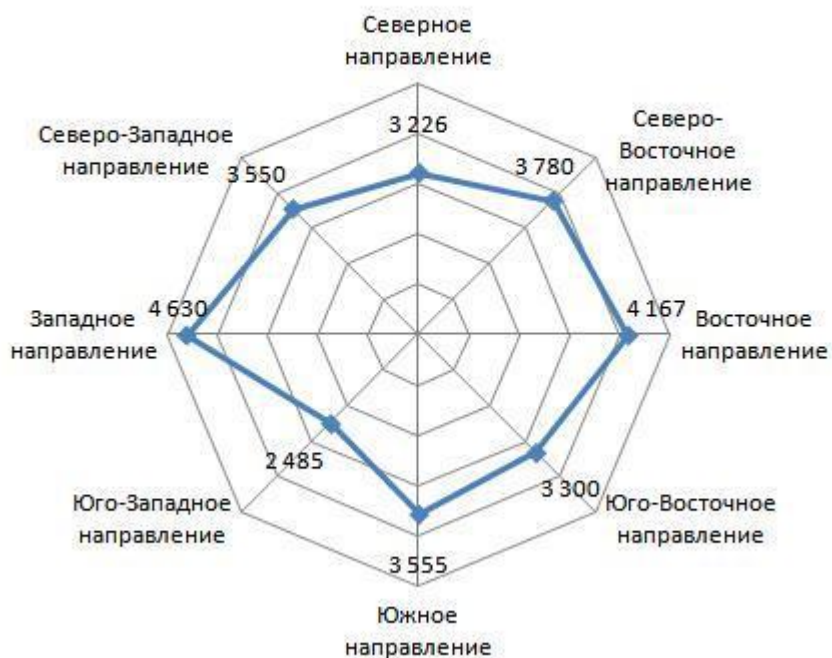


Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения.

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



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

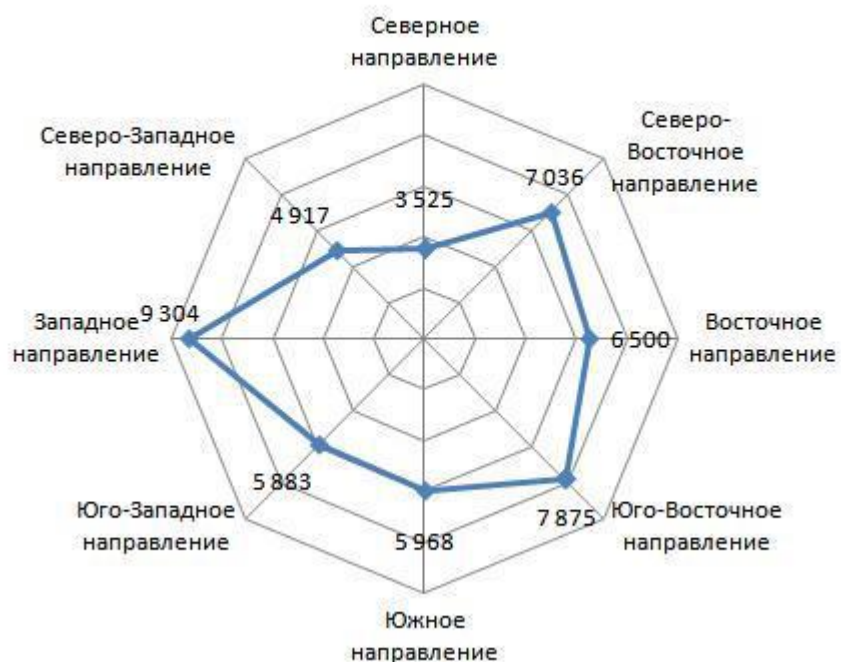


**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



Стоимость земельных участков для жилищного строительства

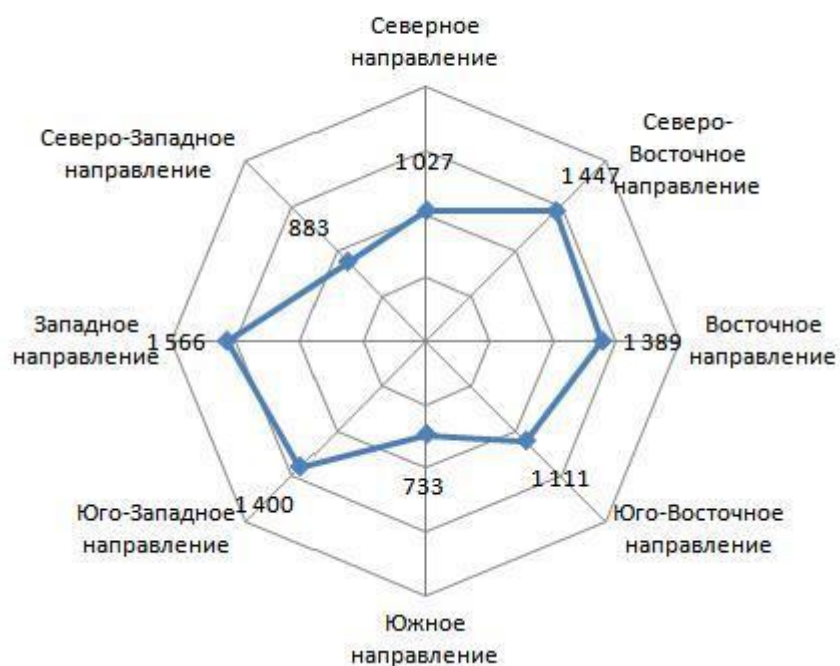
**Земли для размещения жилых объектов на
расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



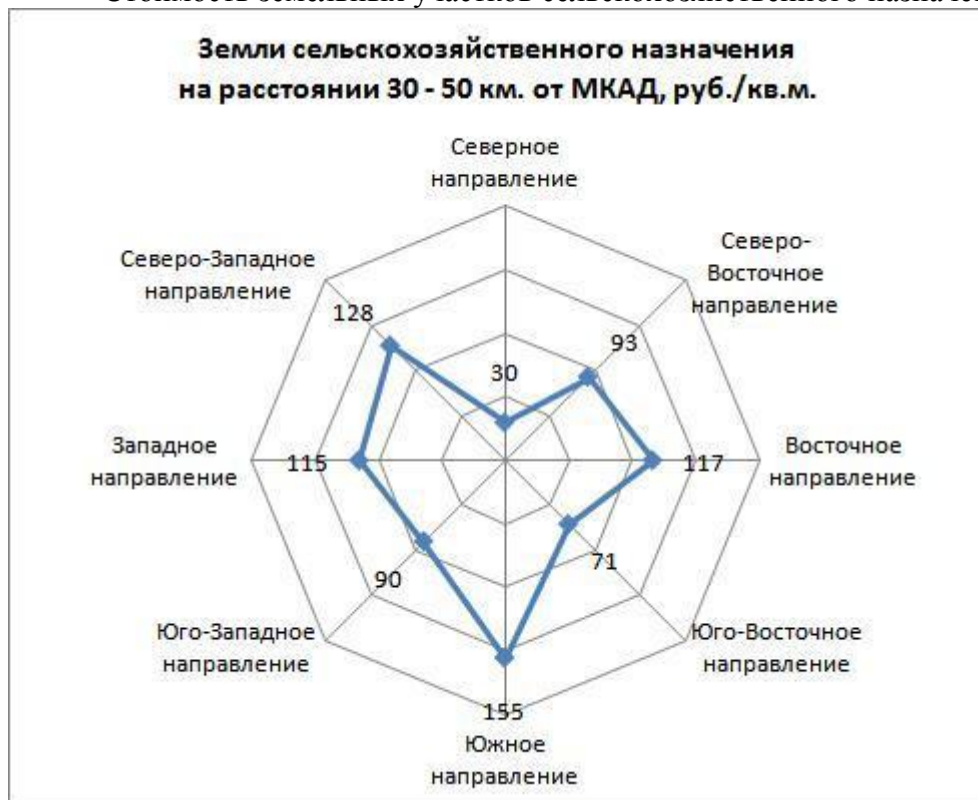
**Земли для размещения жилых объектов
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



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



Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



Источник информации:

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

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

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

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

Анализ структуры спроса.

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

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

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

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

Как сообщает аналитический центр «ИНКОМ-Недвижимость», спрос на участки без подряда за первый квартал 2017 года составил 51% от общего предложения, во втором квартале этот показатель равнялся уже 58%.

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

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

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

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

Вывод: Объект оценки, земельный участок площадью 409 040 кв.м, с разрешенным видом использования под сельхозпроизводство, на момент оценки является ликвидным объектом, так как расположен в зоне повышенного спроса, но при условии возможности перевода ВРИ в промышленного назначения.

Анализ ценовой ситуации.

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

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

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

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

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Направление / шоссе	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предл., руб./кв.м	Контактные данные
Удаленность от МКАД 10-25							
1	с. Остров	Каширское ш.	11	375900	455 599 500	1 212	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
2	д. Бурцево	Киевское ш.	16	55 000	99 000 000	1 800	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
3	д. Анкундино	Киевское ш.	22	112 700	140 000 000	1 242	http://www.cian.ru/cat.php?subur

	во						bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
4	г. Апрелевка	Киевское ш.	25	63 800	108 000 000	1 693	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
5	н.п. Старая Купавна	Горьковское ш.	20	64 000	105 075 200	1 642	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
6	д. Крекшино	Киевское ш..	24	16 100	18 000 000	1 118	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
7	д. Благовещенка	Пятницкое ш.	12	5 400	10 195 578	1 888	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
8	д. Селиваниха	Волоколамское ш.	25	20 000	41 045 000	2 052	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
Среднее значение						1 581	
Удаленность от МКАД 25-40							
9	д. Валищево	Симферопольское ш.	34	3 000	8 500 000	2 833	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
10	д. Ефимоново	Новорижское ш.	38	32 400	17 288 154	533	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
11	д. Трусово	Пятницкое ш.	40	58 000	46 400 000	800	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
12	д. Лужки	Новорижское ш.	30	300 000	738 810 000	2 463	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
13	д. Рязанцы	Ярославское ш.	40	12 700	6 500 000	512	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=bian=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060

							ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
Среднее значение						1 428	
Удаленность от МКАД 40-90							
14	п. Северный	Волоколамское ш.	41	27 000	25 000 000	926	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
15	д. Бельково	Новорязанское ш.	65	35 000	16 800 000	965	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
16	д. Подпороино	Волоколамское ш.	42	11 500	4 900 000	426	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
17	с. Хонятино	Новорязанское ш.	56	104 000	42 686 800	427	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
18	с. Липицы	Симферопольское ш.	86	330 000	162 538 200	493	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
Среднее значение						647	

Общая статистика по проанализированным предложениям представлена в таблице ниже:

Таблица 4

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

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

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

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

Средний показатель стоимости (1428 руб. / кв.м) земельных участков, расположенных на удалении от МКАД 25-40 км имеет наиболее неустойчивый диапазон удельных цен, расположенный в зоне от 512 до 2 052. Это говорит о том, что земельные участки в категории земли сельскохозяйственного назначения, выставлены на продажу без указания точного ВРИ, но расположенные в категории земли сельхозназначения.

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

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

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

- транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня 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.

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

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

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. На свободном земельном участке возможно

строительство до 60% складов от общей площади земельного участка. Так же согласно НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ МГСН 1.02-02 (с изменениями от 19 августа 2003 г., 11 июля 2006 г.) ТСН 30-307-2002 возможно 50% от общей площади земельного участка, благоустройства территории.

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

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

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

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

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

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

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчет справедливой стоимости

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

- 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.

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.

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно,

Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

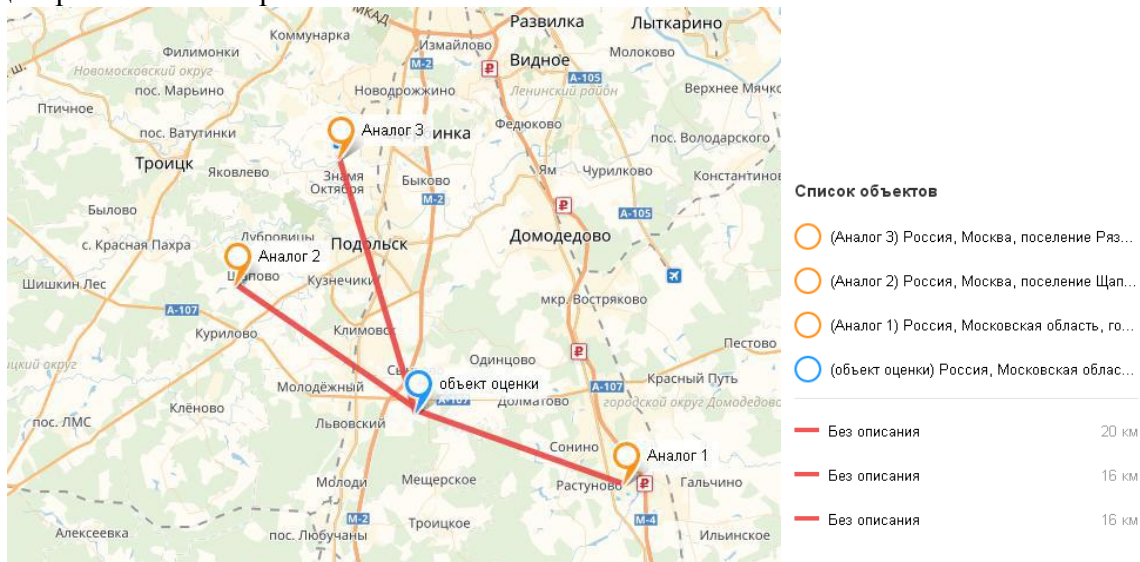


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Таблица 5 Расчет справедливой стоимости земельных участков общей площадью до 1 000 соток

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		246 180 000	840 275 000	76 200 000
Источник информации			http://www.promzona.ru/catalog/promzona/domododovo4/	https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pese-novaya-moskva-rayon	https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-762-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-ryazanovo-moskva
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		246 180 000	840 275 000	76 200 000
Общая площадь, сот.	сот	до 1000	2238	9500	762
Цена за ед. площади	руб/сот		110 000	88 450	100 000
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		110 000	88 450	100 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		110 000	88 450	100 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/сот		95 150,00	76 509,25	86 500,00
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 18	октябрь 18	октябрь 18	октябрь 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		95 150,00	76 509,25	86 500,00
Местоположение		деревня Матвеевское, Подольский район, Московская область Шоссе: Симферопольское	деревня Растуново, Домодедовский район, Московская область Шоссе: Каширское	С. Песье, Новая Москва Шоссе: Варшавское шоссе (М2) От МКАД: 26 км	С. Рязаново, Новая Москва Шоссе: Варшавское шоссе (М2) От МКАД: 16 км

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		шоссе (М2) От МКАД:35 км	шоссе (М2) От МКАД:37 км		
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		95 150,00	76 509,25	86 500,00
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	до 1000	2238	9500	762
Корректировка	%		+8%	+22%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		102 762,00	93 341,29	86 500,00
Назначение		земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		102 762,00	93 341,29	86 500,00
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		102 762,00	93 341,29	86 500,00
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		102 762,00	93 341,29	86 500,00
Операционная аренда		Да	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		102 762,00	93 341,29	86 500,00
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,3333	0,3333	0,3333
Цена за ед. общей площади	руб/сот		94 191,67		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		941,92		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на право собственности

Объект оценки, как и объекты аналоги №1,2,3 находятся в собственности.
Корректировка равна 0

Поправка на цену предложения:

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №21 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне:- 13,5%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: до 1000 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 2238, 9500, 762 сот.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017, где:

Таблица 54

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

Корректировка равняется $(Ca/Co-1)*100\%$

Таблица 6

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	до 1000	2238	9500	762
Общая площадь, га	До 10	22,38	95	7,62
Коэффициент	1	1,08	1,22	1
Корректировка		+8%	+22%	0%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям. Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в октябре 2018 года. Корректировка не требуется.

Обременения

В случае, если оцениваемый земельный участок обременен сервитутом (например, обеспечение беспрепятственного прохода и проезда к смежному земельному участку), величина поправки может быть рассчитана по соотношению площадей части земельного участка, обремененного сервитутом к общей площади земельного участка. Метод соотношения площадей реализуется формулой:

$$K = (So / Sn) * 100\%$$

где K – величина корректировки (поправки) на обременение сервитутом;

So – площадь земельного участка, обремененного сервитутом, кв.м;

Sn – площадь земельного участка, кв.м.

Так как у нас земельный участок не обременен сервитутом то корректировка будет равна 0

Операционная аренда

Земельные участки, 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: $0,3\% * 10,61 \text{ руб./кв.м.} = 0,03183 \text{ руб./сот.}$ За 12 месяцев.

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

Стоимость за 1 месяцев составляет: $0,015 \text{ руб./кв.м./месяц} + 0,0027 \text{ руб./кв.м./месяц} = 0,0177 \text{ руб./кв.м./месяц.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 0 месяц.

Корректировка равна 0

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Полученные результаты справедливой стоимости

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: 6 930 000 рублей

В том числе:

Таблица 7

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка, руб.округленно
50:27:0030703:705	Матвеевское	49	941,92	46 154,08	50 000
50:27:0030703:706	Матвеевское	1426	941,92	1 343 177,92	1 340 000
50:27:0030703:707	Матвеевское	5878	941,92	5 536 605,76	5 540 000
ИТОГО				6 925 937,76	6 930 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 8.

Таблица 8

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	6 930 000
Доходный подход	Не применялся

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:

	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 при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 9:

Таблица 9

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

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

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

Таблица 10

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельных участков, справедливая стоимость одного земельного участка с учетом округления составляет:

6 930 000

(Шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030703:705	Матвеевское	49	50 000
50:27:0030703:706	Матвеевское	1426	1 340 000
50:27:0030703:707	Матвеевское	5878	5 540 000
			6 930 000

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

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 справедливой 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.

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

АНАЛОГ 1

www.promzona.ru/catalog/promzona/domodedovo4//

PROMZONA.RU ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ УЧАСТКИ ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ СКЛАДЫ И ПРОИЗВОДСТВА

Домодедово

Категория	Земли населенных пунктов
Вид использования земли	для сельскохозяйственного производства
Цели использования	Промышленно-складской комплекс
Направление (шоссе)	Каширское
Область	Московская область
Район	Домодедовский
Удаленность от МКАД	37 км
Площадь	22.38 Га
Стоимость за сотку	110 000 Р *
Правовой статус	Собственность
Удаленность от МКАД	37

id: 1986 **+7 (495) 940 82 13**

АНАЛОГ 2

купizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pese-novaya-moskva-rayon

emli звонки

Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок бизнес класса, Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
95 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:27:0020229:757, 50:27:0020229:758, 50:27:0020229:759, 50:27:0020229:772

Стоимость **840 275 000 Р**

Примыкает к лесу Участки под усадьбы
Участок под МКС

Предлагается к продаже земельный массив общей площадью 95 га на территории Новой Москвы у д. Песье. Участок расположен в 26 км от МКАД по Варшавскому шоссе, возможна продажа частями. На севере граничит с лесным массивом, по южной границе проходит асфальтированная дорога. Рельеф ровный. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для с/х производства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя _____

Ваш номер телефона _____

Компания _____

Текст Вашего сообщения _____

АНАЛОГ 3

Земли

Позвонить

Поиск

Меню

Меню

Меню

Меню

Участок

Дополнительные изображения



Примыкает к шоссе

На продажу выставлен земельный участок 7,62 га, расположенный в 16 км от МКАД по Варшавскому шоссе, вблизи деревни Рязаново. Участок с ровным рельефом, в непосредственном окружении находятся лес, несколько проточных прудов. Участок имеет хорошую транспортную доступность, граничит с асфальтированной дорогой.

Участок в собственности, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства.

А-107

Леспроект

Бережки

Климовск

Курилово

3 км

~100 000 ₽ за сотку

Оставить заявку или
Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Телефон собственника

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 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, 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 действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

«12» марта 2018г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(наименование объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
16.10.2017			
Кадастровый номер:		50:27:0030703:705	
Номер кадастрового квартала: 50:27:0030703			
Дата присвоения кадастрового номера: 02.03.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д. Матвеевское			
Площадь: 49 +/- 12 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 374.85			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:27:0030703:58. Для данного земельного участка обеспечен доступ и посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0030703:657.			
Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд "Регистральный Перспектива"			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись, печать)	
		Чурилов С. В.	
		(подпись, печать)	



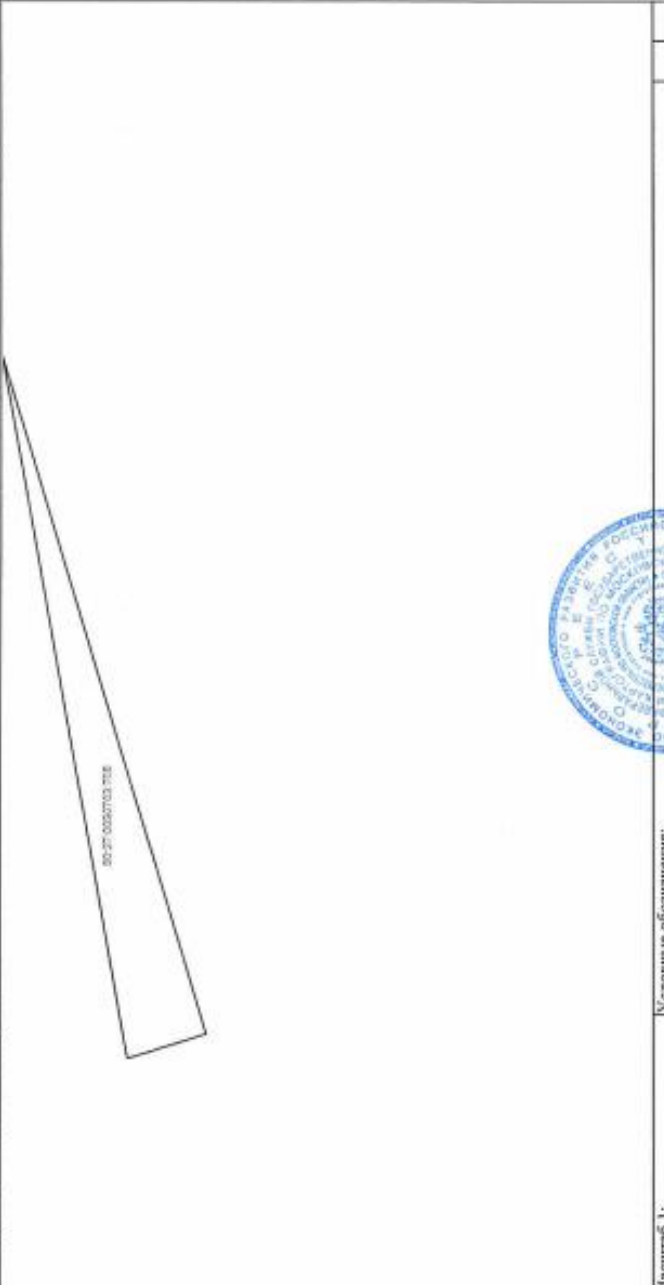
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
16.10.2017			
Кадастровый номер:		50:27:0030703:705	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рептим "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов кадастров инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо кадастров инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0030703:705-50:055/2017-2 от 13.10.2017		
3. Документы-основания:	Решение о разделе земельного участка от 28.07.2017 №26-07-17-1; 3.1. Передаточный акт от 13.09.2013; Решение №10 единичного исполнительного органа ОАО "Синково" от 24.07.2013		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, близки д.Матвеевское, кат. № 50:27:0030703:0058, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 25904 кв. м		
дата государственной регистрации:	13.10.2017		
номер государственной регистрации:	50:27:0030703:705-50:055/2017-1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.02.2013 по 01.05.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рептим "Перспектива" от 05.02.2013		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Чурлов С. В.	
(подпись)		(подпись)	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3: 3
16.10.2017		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 50:27:0030703:705		

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Мурилов С. В. М.П.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № _____		Всего листов раздела I: _____		Всего листов выписки: _____	
16.10.2017					
Кадастровый номер:		50:27:0030703:706			
Номер кадастрового квартала: 50:27:0030703 Дата присвоения кадастрового номера: 02.03.2017 Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют Адрес: Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, д. Матвеевское Площадь: 1426 +/- 66 кв. м Кадастровая стоимость, руб.: 10908 90 Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Особые отметки: Граница земельного участка пересекает участки земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:27:0030703:58. Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд реплайт "Перспектива"					
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		М.П. _____			
(подпись)		(подпись)			
Муромов С. В.		М.П. _____			
(подпись)		(подпись)			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

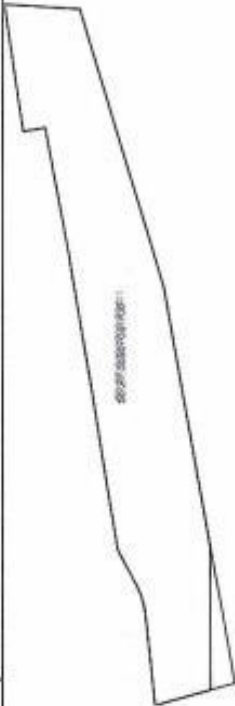
Земельный участок		Лист № _____ Раздела 2		Всего листов раздела 2: _____		Всего листов выписки: _____	
16.10.2017							
Кадастровый номер:		50:27:0030703:706					
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реплайт "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.					
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0030703:706-50/055/2017-2 от 13.10.2017					
3. Документы-основания:		Решение о разделе земельного участка от 28.07.2017 №26-07-17-1; 3.1. Передаточный акт от 13.09.2013; Решение №10 единоличного исполнительного органа ОАО "Синково" от 24.07.2013					
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, ж/б/и д.Матвеевское, кад.№ 50:27:0030703:0058, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 25904 кв. м					
4. 4.1.1. дата государственной регистрации:		13.10.2017					
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:		50:27:0030703:706-50/055/2017-1					
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 05.02.2013 по 01.05.2027					
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма капитал", ИНН: 7718581323					
4. 4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Перспектива" от 05.02.2013					
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют					
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации при без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют					
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Чуралов С. В.					



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № 16.10.2017	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50:27:0030703:706		
План (чертеж, схема) земельного участка: 		
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения: _____		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		
Чурилов С. В.		



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок

Лист № 1	Раздела I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
16.10.2017				
Кадастровый номер:		50:27:0030703:707		
(Или объект недвижимости)				
Номер кадастрового квартала: 50:27:0030703				
Дата присвоения кадастрового номера: 02.03.2017				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д. Митвееское				
Площадь: 5878 +/- 134 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 44966,70				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:27:0030703:58.				
Получатель выписки: Зарегистрированный фонд реэнтний "Перспектива"				
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись, печать)		
Чурилов С. В.		(подпись, печать)		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(код области/краевого субъекта)	
Лист № 16.10.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:27:0030703:707	

1. Правообладатель (правообладатели):	Выданы инвестиционные паи - Закрытый паевой инвестиционный фонд репный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0030703:707-50:055/2017-2 от 13.10.2017
3. Документ-основание:	Решение о разделе земельного участка от 28.07.2017 №26-07-17-1; 3.1. Передаточный акт от 13.09.2013; Решение №10 единоличного исполнительного органа ОАО "Сыновье" от 24.07.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Матвеевское, кат.№ 50:27:0030703:0058, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 25904 кв. м
4. 4.1.1.	13.10.2017 50:27:0030703:707-50:055/2017-1 с 05.02.2013 по 01.05.2027
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трагма капитал", ИНН: 7718581523
6.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репным "Перспектива" от 05.02.2013
7.	данные отсутствуют
8.	данные отсутствуют

Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Чурилов С. В. (подпись, печать)

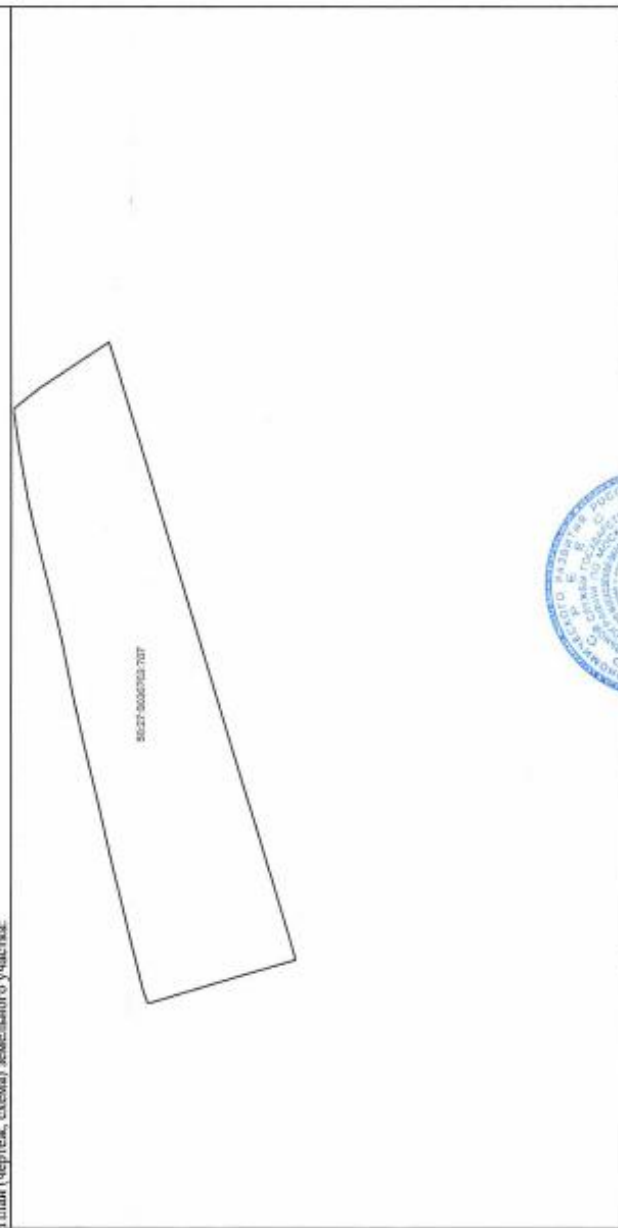
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
16.10.2017			
Кадастровый номер:		50:27:0030703:707	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Чуратов С. В.	



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

Московская область

А.А. Косов 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 «Прага 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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

09 ноября 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», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 30-10-17-1 от *09 ноября* 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	239913	Сертякино	с/х	для с/х производства
18	50:27:0020631:41	187902	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	Никулино	с/х	для с/х производства
24	50:27:0030650:239	98934	Никулино	с/х	для с/х производства
25	50:27:0030650:237	114932	Никулино	с/х	для с/х производства
26	50:27:0030650:241	387309	Никулино	с/х	для с/х производства
27	50:27:0030650:244	142176	Никулино	с/х	для с/х производства
28	50:27:0030650:243	46946	Никулино	с/х	для с/х производства
29	50:27:0030650:245	145807	Никулино	с/х	для с/х производства
30	50:27:0030650:909	31300	Никулино	с/х	для с/х производства
31	50:27:0030650:911	245955	Никулино	с/х	для с/х производства
32	50:27:0030650:246	54525	Никулино	с/х	для с/х производства
33	50:27:0030650:242	574129	Никулино	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	50:27:0020709:317	25364	Коледино	с/х	для с/х производства
39	50:27:0020709:85	100476	Коледино	с/х	для с/х производства
40	50:27:0020806:824	31400	Бережки	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	50:27:0030708:49	91987	Лаговское	с/х	для с/х производства
47	50:27:0030708:50	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	293093	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:**

Генеральный директор Генеральный директор

М.П. Д.С. Жулик М.П. В.И. Козин

