



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

Отчет №3 – 12/10-18

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:

26 октября 2018 года

Дата составления отчета:

26 октября 2018 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2018

Сопроводительное письмо

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

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №310 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. Лаговское, 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: 26 октября 2018 г.

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

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0030708:53 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельных участков №28-05-18-1 от 13 июня 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0030708:54, 50:27:0030708:55 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №29-02-18-1 от 24 февраля 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение)

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1. Земельный участок общей площадью 3 893 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030708:53. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Лаговское 2. Земельный участок общей площадью 35 676 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного
---------------	---

	назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0030708:54. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Лаговское 3. Земельный участок общей площадью 57 192 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0030708:55. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Лаговское
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 рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	26 октября 2018 года.
Дата оценки	26 октября 2018 года.
Дата составления отчета	26 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	92 100 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Справедливая стоимость	<i>92 100 000 рублей</i>

объекта оценки, с учетом округления:	
--------------------------------------	--

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 000957. 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 26 октября 2018 года составляет:

92 100 000

(Девяносто два миллиона сто тысяч) рублей,

В том числе:

Кадастровый номер	Ближайший н.п.	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030708:53	Лаговское	3 893	3 750 000
50:27:0030708:54	Лаговское	35 676	33 940 000
50:27:0030708:55	Лаговское	57 192	54 410 000
Итого			92 100 000

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	20
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	49
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	49
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	49
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	58
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	59
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	59
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	72
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	74
6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	74
6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ	74
6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	74
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	75

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №310 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 3 893 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0030708:53. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Лаговское 2)Земельный участок общей площадью 35 676 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0030708:54. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Лаговское 3)Земельный участок общей площадью 57 192 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0030708:55. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Лаговское
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)	26 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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
 - третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
 - Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
 - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
 - все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
 - Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
 - заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
 - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
 - мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
 - результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
 - события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
 - Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
 - ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Оцениваемые земельные участки не участвуют в севообороте.
Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки
- Локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства.
 - 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года

2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года

3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года

4. Договор аренды недвижимого имущества №29-02-18-1 от 24 февраля 2018 года

5. Договор аренды земельных участков №28-05-18-1 от 13 июня 2018 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))

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		Кадастровая выписка о земельном участке, Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства		Кадастровая выписка о земельном участке, Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Кадастровый номер	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая выписка о земельном участке, Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и
	50:27:0030708:53	3 893	
	50:27:0030708:54	35 676	
	50:27:0030708:55	57 192	

		сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Адрес (местоположение) объектов оценки	Адрес: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Лаговское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав
Характеристика объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к симферопольскому шоссе	- данные визуального осмотра; - данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru - данные кадастрового паспорта
Удаленность от МКАД	Около 35км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	данные визуального осмотра
Наличие коммуникаций	Нет	данные визуального осмотра
Объем и глубина проделанной	Оценщиком проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных	Визуальный осмотр

работы и степень, в которой имущество было обследовано	замеров.	
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.		

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

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

Карта Московской области:



Подольский район — бывшая (1929—1963, 1965—2015) административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской

области России. В 2015 году район упразднён, его территория включена в состав городского округа Подольск.

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

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

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

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

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

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

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км² [22], население — 8178 [1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д.

Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

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

Современная экономика района была представлена 1932 предприятиями и организациями, среди которых: «Подольский завод цветных металлов», Краснопахорский завод изделий из металлических порошков, Пищевой комбинат «Подольский», «Крестовский пушно-меховой комплекс» и др. Крупнейшие сельскохозяйственные предприятия: «Кленово-Чегодаево», ОПХ «Дубровицы», муниципальное предприятие «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.

Лаговское — деревня в Подольском районе 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 143 человека (69 мужчин и 74 женщины). По данным на 2005 год в деревне проживало 147 человек.

Деревня Лаговское расположена примерно в 14 км к югу от центра города Подольска. Восточнее деревни проходит Симферопольское шоссе, а западнее — старое Варшавское шоссе. Ближайший населённый пункт — посёлок городского типа Львовский. У деревни Лаговское берёт начало река Рогожка.

Первое упоминание о деревне относится к XVI веку. В древности это было помещичье село Подвязье. Рядом с деревней находилась усадьба, от которой сохранился только парк и пруды. В документах 1859 года село упоминается под двойным именем Подвязное (Логовщина). Тогда в селе было 24 двора и 196 крестьян. Есть две версии происхождения названия «Логовщина»: от рельефа местности — лог (балка), или от фамилии владельцев — помещиков Лаговчиных. Официальное название — Лаговская — было утверждено в 1929 году. В конце 1950-х деревня стала административным центром Лаговского сельского совета.

В настоящее время деревня электрифицирована и газифицирована. Есть уличное освещение, телефон, дорога с твёрдым покрытием. В некоторых коттеджах имеется канализация. Есть детская игровая площадка. Через деревню ходит автобус № 42:

Львовский — Романцево. В 1980-х годах в деревне был установлен памятник местным жителям, погибшим в Великой Отечественной войне.

Деревня	
Лаговское	
 55°18′36″ с. ш. 37°32′27″ в. д.﻿Н﻿Г﻿Я﻿О	
Страна	 Россия
Субъект Федерации	Московская область
Муниципальный район	Подольский
Сельское поселение	Лаговское
Население	147 человек (2005)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	142155
Код ОКАТО	46 246 816 010 
Код ОКТМО	46 760 000 226 
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/г 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 %.

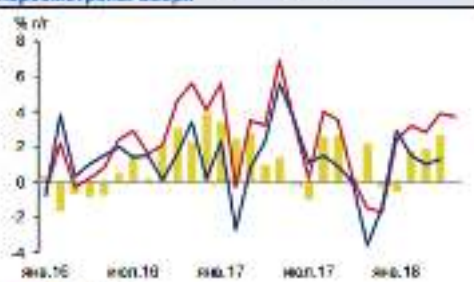
Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	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)	60037	63519	66154	69553	73383	78074	83775	89258
ИТЛ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,0	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 основную капитал (млрд рублей)	15967	17338	18775	21088	23496	26135	29038	32183
Оборот розничной торговли (млрд рублей)	20813	21364	22325	23357	24541	26066	27757	29667
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	8,7	8,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	8,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	8,8	7,5	8,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд руб)	20821	22636	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,8	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет торгов операций (млрд долл)	32,7	83,2	87,4	48,2	35,6	26,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервов: активов) (млрд долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд долл)	353	440	445	447	460	478	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

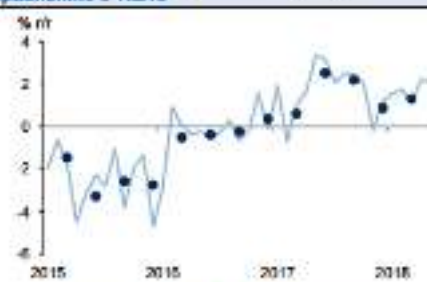
темпа роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г 5).

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

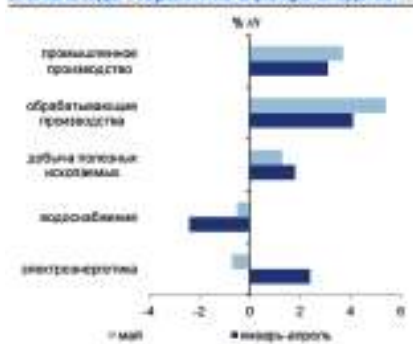


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

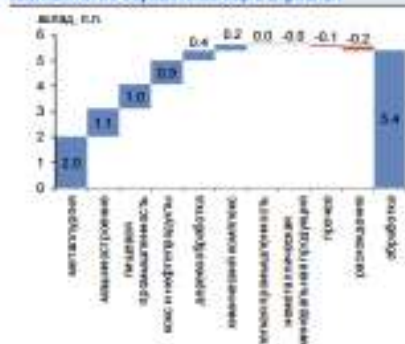
внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов 1кв18. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. За первые 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. Основным драйвером роста промышленности с начала года – обрабатывающие производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

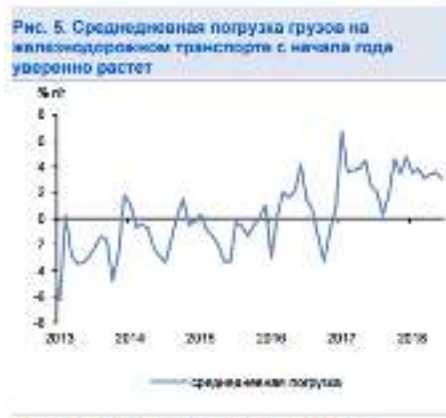
Рис. 4. Позитивная динамика в мае наблюдалась в большинстве обрабатывающих отраслей



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+.



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





Таблица 2. Показатели производственной активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
ВВП	2,1*	2,2*	1,8	1,2*	1,1*	1,8*	1,6	0,8	2,2	-6,2
Сельское хозяйство	2,3	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	1,4	4,8
Строительство	5,6	1,4	-4,8	-9,7	-0,2	6,2	-1,4	-0,6	1,0	-2,2
Розничная торговля	3,6	2,7	2,4	2,3	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	3,4	2,6	2,5	1,8
Промышленное производство	3,7	3,9	2,8	2,8	3,2	2,4	3,1	-1,7	3,6	2,3
Добыча полезных ископаемых	1,3	2,5	1,5	2,4	1,2	0,8	2,1	-0,4	2,5	2,3
добыча угля	4,3	9,3	0,7	3,3	1,8	-2,9	3,7	2,1	4,4	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,9	1,4	-0,4	1,5	-0,9	-1,2	0,4	-2,4	0,9	2,1
добыча металлических руд	0,1	-0,1	3,7	2,1	0,0	4,1	3,5	2,1	2,5	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,1	2,1	10,7	8,2	7,8	18,3	15,8	12,8	16,3	4,4
Обработка материалов производства	5,4	5,3	3,7	2,2	-4,7	4,3	2,8	-1,8	2,9	2,8
текстильная промышленность	5,4	9,3	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	3,4	5,0	1,1	7,2
деревобработка	5,1	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	-0,3	0,0	-3,2
химический комплекс	2,1	3,2	4,2	2,8	7,0	3,5	5,6	3,2	2,3	11,6
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-0,6	0,9	-0,6	-0,2	6,3	4,2	11,2	7,9	2,0	-1,3
металлургия	3,7	1,9	5,9	6,5	4,6	7,0	0,6	-6,5	5,6	2,4
машиностроение	5,3	11,4	3,3	-0,2	9,0	3,0	3,6	-3,2	4,0	6,5
прочие производства	-1,2	7,0	5,7	0,5	13,8	5,4	-2,3	2,6	-5,9	-9,0
Обеспечение электросилой, газом и теплом	-0,7	6,5	2,9	3,8	1,4	-0,7	-0,4	-6,6	-1,3	2,9
водоснабжение, отведение стоков, утилизация отходов	-0,5	-2,8	-2,2	-0,7	-0,6	-6,5	-2,1	-4,5	-5,0	0,8

Источник: Росстат, расчеты Министерства России

*Цены Минэкономразвития России. Данные по грузообороту приведены с учетом оптимизации данных по грузообороту

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/г8 в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесячном 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 опирается 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



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	мй.18	апр.18	1кв18	март.18	фев.18	янк.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Оборот розничной торговли										
• % к соответ. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
• % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3		0,7	0,7	
Продовольственные товары										
• % к соответ. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
• % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	
Непродовольственные товары										
• % к соответ. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,6	2,4	2,3	3,6	1,5	3,0	1,8	-4,2
• % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,6	0,5	-0,2	0,6		0,6	0,5	
Платные услуги										
• % к соответ. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7
• % 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	5,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,4					1,9	0,4	
Строительство										
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,6	1,4	-4,0	-0,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5		-0,6	-0,2	
Производство инвестоваров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	4,9	8,4	0,8	1,3	-10,0	11,4	12,9	10,6	5,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	0,3	1,0	0,8	3,1	1,0	-1,0		1,5	-2,7	
Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья										
% к соответствующему периоду предыдущего года	12,9	17,2	25,0	15,1	35,4	23,6	28,5	25,9	23,6	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	25,9	16,7	35,3	38,8	40,6	62,7	59,8	5,6
% к предыдущему периоду (SA)		-6,1	-8,8	1,3	-8,7	-7,2		4,2	13,8	
Грузоперевозки инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	-7,2	2,4	-6,1	7,1	17,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-1,3	-0,6	-0,9	-7,6	-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.



Зарботная 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

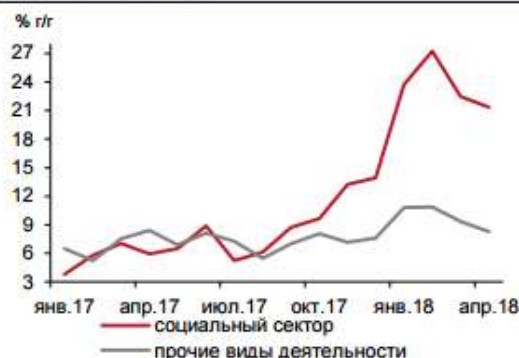
оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального 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	янв.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата¹⁸										
в % к соответ. периоду предыдущего года	7,3	7,5	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 соответ. периоду предыдущего года	6,8	10,2	12,7	11,3	12,8	13,4	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	3,8	0,7	0,8	2,3		2,8	1,6	
Реальные располагаемые доходы										
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,3	5,7	1,2/ 3,3 ¹⁹	4,7	4,4	-6,9/ 0,6 ²⁰	-1,7	-1,0	2,0	5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	0,5	1,6	-0,1	0,8	0,6		0,5	0,3	
в % к соответ. периоду предыдущего года с поправкой на сезонность, неоднородности	0,0	4,5	0,9/ 3,0 ²¹	4,5	4,0	-7,3/ -0,2 ²²	-1,0	-1,0	-1,5	-4,8
Численность рабочей силы²³										
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,9	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,2	75,2	75,2	75,2	75,1		75,2	75,0	
Численность занятых²⁴										
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,6	0,5	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,5	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,5	72,6	72,6	72,6	72,6		72,3	72,0	
Численность безработных²⁵										
в % к соответ. 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	
Уровни занятости²⁶										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	85,5	85,8	85,7	85,8	85,6	85,7		85,7	85,4	
Уровни безработицы²⁷										
в % к рабочей силе (SA)	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/-

¹⁸ Данные за 2015–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная поправка на данные по возрастной группе «15–72 года».

¹⁹ Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная поправка на данные по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

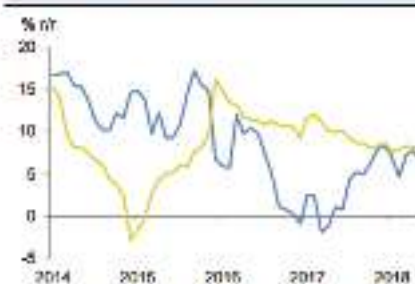
Банковский сектор Структурный профицит ликвидности в мае продолжил увеличиваться. На конец месяца его значение выросло до 3,6 трлн. рублей по сравнению с 3,4 трлн. руб. по состоянию на 28 апреля, а среднемесячный уровень достиг 3,9 трлн. рублей (в апреле – 3,6 трлн. рублей). Основным источником притока 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 сохраняется



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Математическое моделирование и прогнозирование

Рис. 18. Депозиты населения устойчиво растут

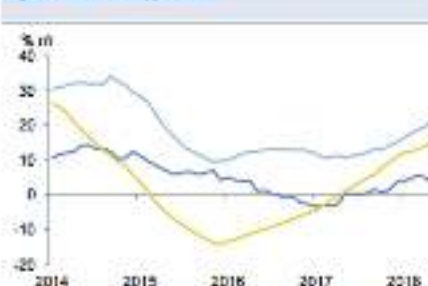


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Математическое моделирование и прогнозирование

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. Математическое моделирование и прогнозирование

Рис. 20. Просроченная задолженность по кредитам населения последовательно снижается

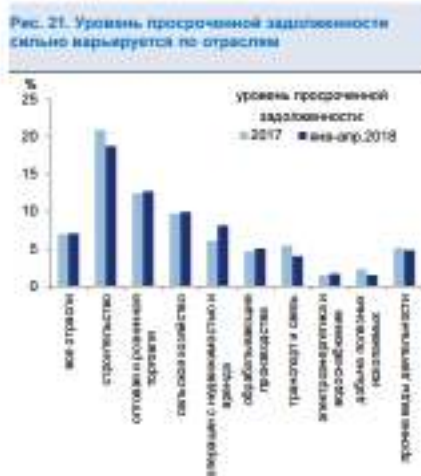


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Математическое моделирование и прогнозирование

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.



Источник: Банк России, расчеты Мэконсервативные России.



Источник: Банк России, расчеты Мэконсервативные России.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

	май 18	апр. 18	1 кв 18	мар 18	фев. 18	ноя 18	апр 17	сеп 17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,25	7,25	7,25	7,50	7,75	7,75	8,50	10,00
Прокредитные ставки, % годовых									
По рубловым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		6,5	6,0	6,2	6,2	6,0	6,7	10,2	13,0
По рубловым жилищным кредитам	9,9	9,5	9,5	9,7	9,8	9,9	9,9	10,5	12,5
По рубловым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,8	6,4	6,2	6,4	6,7	6,5	6,8	8,4
Кредит организации, % п/г	6,7	7,1	6,6	7,4	6,6	6,8	3,1	1,3	0,9
Жилищные кредиты, % п/г	21,9	18,7	17,0	18,8	17,7	16,4	14,1	12,4	12,4
Потребительские кредиты, % п/г	16,1	14,1	12,7	13,3	12,5	12,2	9,4	4,9	-0,5
Кредиты организациям, % п/г	2,6	3,7	3,6	4,4	3,5	2,9	0,1	-1,0	0,7
Выданы жилищных рублевых кредитов, % п/г	82,3	66,4	80,9	59,8	82,3	106,0	64,7	45,3	26,7

Источник: Банк России, расчеты Мэконсервативные России.
Данные с исключением валютной терминологии.

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, 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, , 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 РублевоУспенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское,

Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

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

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

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

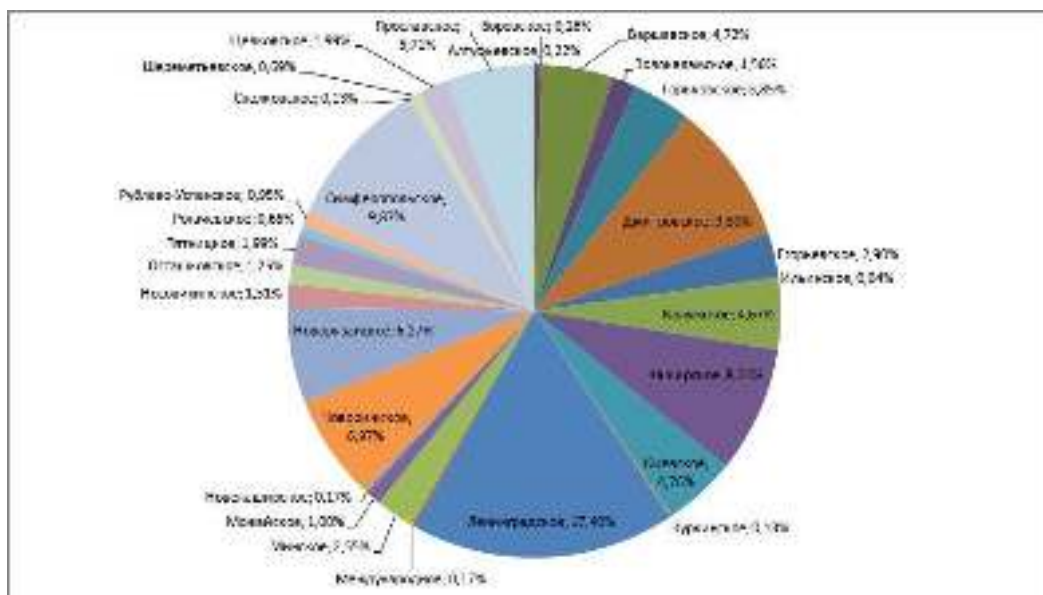
Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

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

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

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

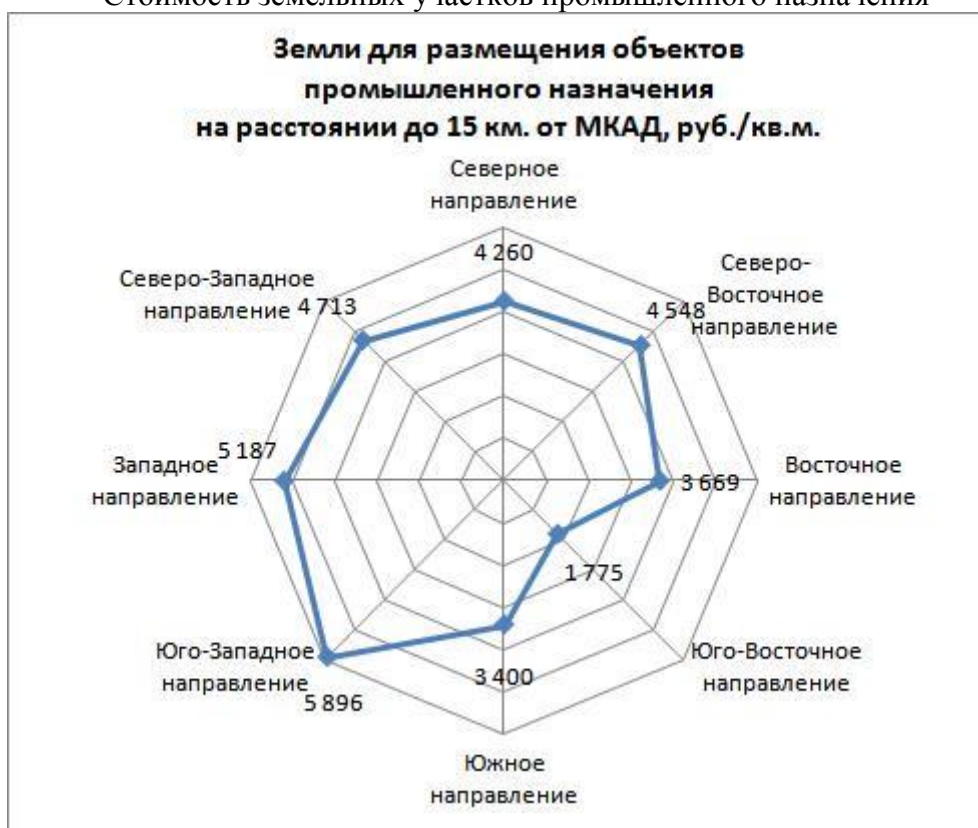
Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе.



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.**

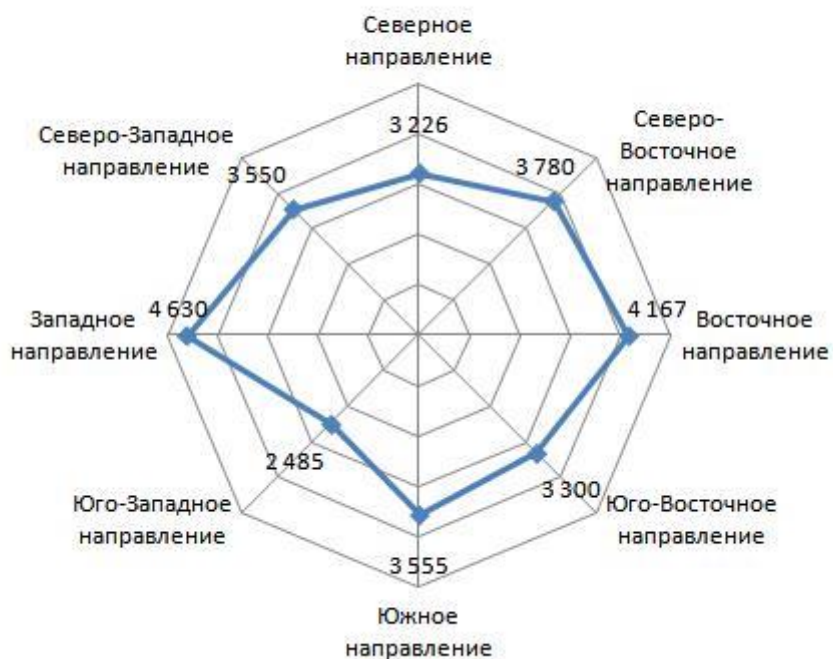


Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения.

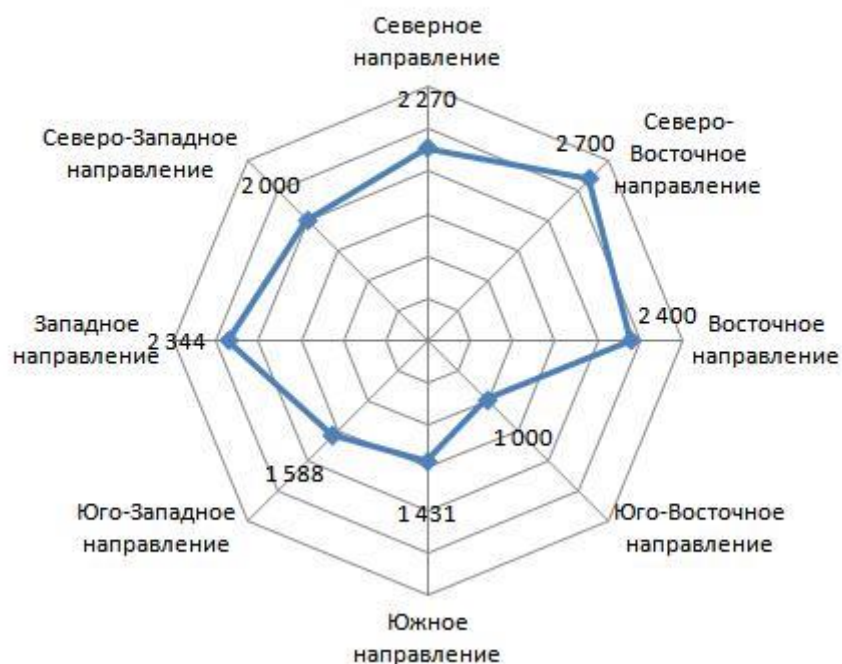
**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



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

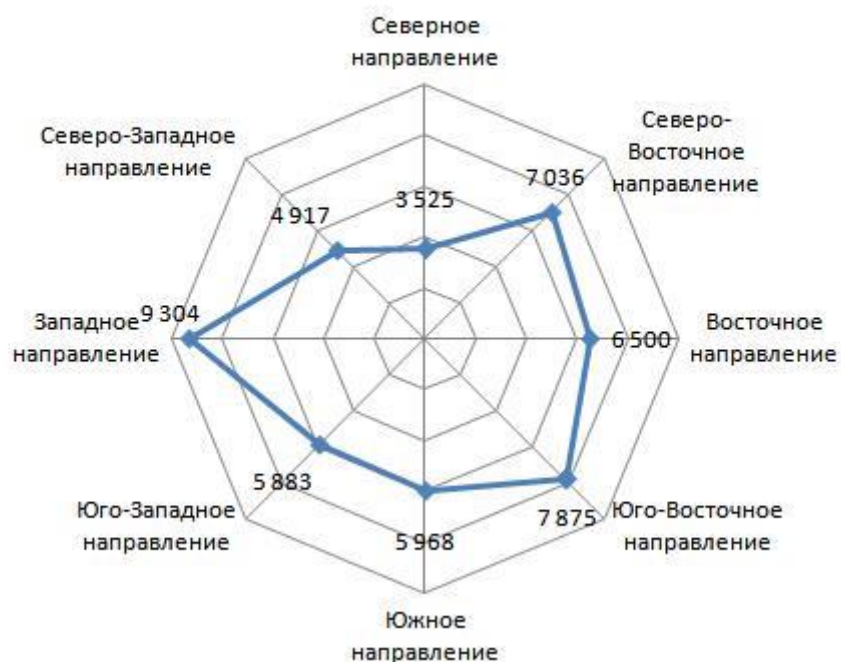


**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



Стоимость земельных участков для жилищного строительства

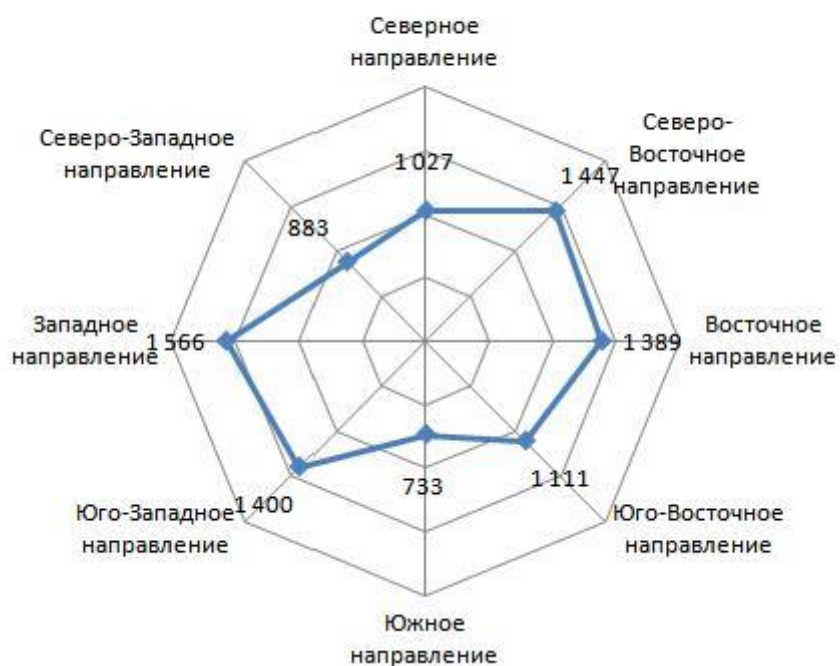
**Земли для размещения жилых объектов на
расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



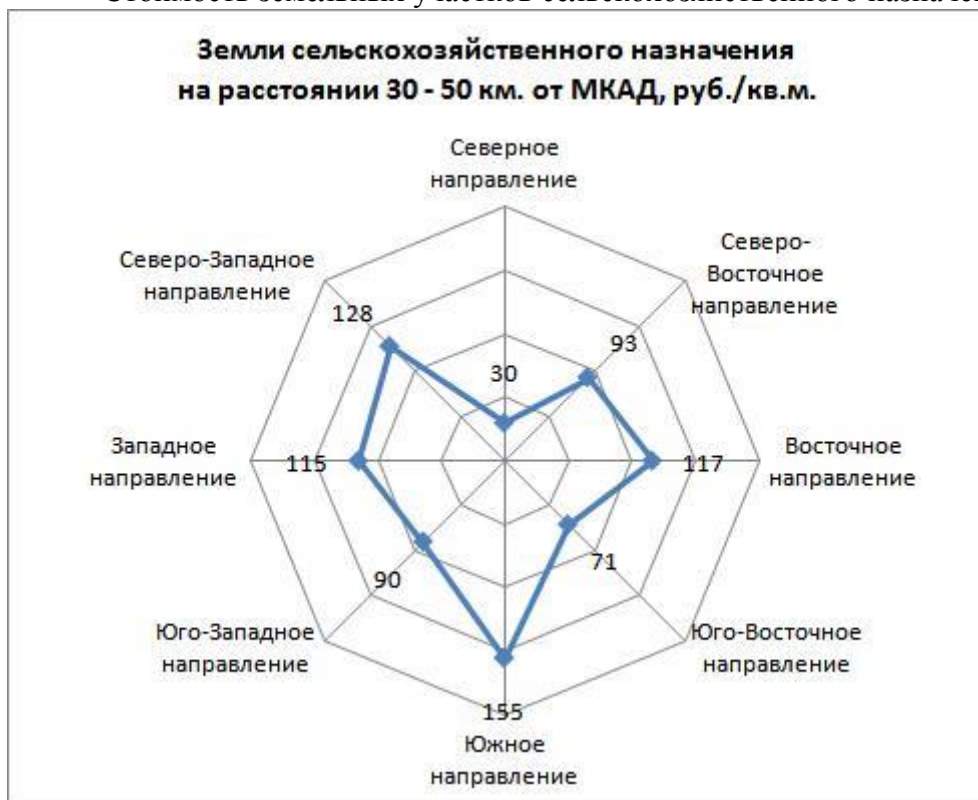
**Земли для размещения жилых объектов
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**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?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060

	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 земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0030708:53

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/domodovo4/	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
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	Жилищ		Торговли		Офисов		Производственно-сельскохозяйственная		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	5-8 (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	5-8 (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	5-8 (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									
Владимир	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)
Свердловск	6-8 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	8-10 (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)	8-10 (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 указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные - в мае 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

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, $\frac{1}{VK_i}$ где: VKi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\sum_{i=1}^n \frac{1}{B_i}$
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{1/B_i}{\sum_{i=1}^n 1/B_i}$$

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.

Операционная аренда

Объекты оценки, с кадастровыми номерами: 50:27:0030708:53 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды земельных участков №28-05-18-1 от 13 июня 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 11 месяцев составляет: 74,3436 рублей., без учета НДС.

За 1 месяц арендная ставка составит: 6,7585 руб./кв.м./месяц

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв.м., оцениваемых объектов составляет: 11,11 рубль за кв.м.. Налог на землю за одну сотку составит: $0,3\% * 11,11 \text{ руб./кв.м.} = 0,03333 \text{ руб./сот.}$ За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,0028 руб./кв.м..

Стоимость за один месяц составляет: $6,7585 \text{ руб./кв.м.} + 0,0028 \text{ руб./кв.м.} = 6,7613 \text{ руб./кв.м.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 7 месяцев.

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

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

Она составляет :7,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется $(6,7613 * 7) * (1 + 7,5\% * 7/12)^{(7/12)} = 48,54 \text{ рублей за кв.м}$

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: 48,53 руб./кв.+941,92 руб./кв.м=990,45 руб./кв.м.

Сдаваемая площадь земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0030708:53 согласно договора составляет: 1 753 кв.м. Общая площадь: 3 893 кв.м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: $1 753 \text{ кв.м.} * 990,45 \text{ руб./кв.м.} = 1 736 258,85 \text{ рублей}$

Оставшаяся площадь составляет: 2140 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: $2 140 \text{ кв.м.} * 941,92 \text{ руб./кв.м.} = 2 015 708,80 \text{ рублей}$

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 25 719 кв.м. составляет: 1 736 258,85 рублей+2 015 708,80 рублей=3 751 967,65 рублей

Таблица 7 Расчет справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0030708:54, 50:27:0030708:55

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 шоссе (М2) От МКАД:35 км	деревня Растуново, Домодедовский район, Московская область Шоссе: Каширское шоссе (М2) От МКАД:37 км	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
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			+929	+929	+929
Скорректированная цена	руб/сот		103 691,00	94 270,29	87 429,00
Количество корректировок			3	3	3
1/ n			0,333333333	0,333333	0,333333333
Сумма (1/ n)			1		
Весовые коэффициенты			0,333333333	0,333333	0,333333333
Цена за ед. общей площади	руб/сот		95 130,10		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		951,3		

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	
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	5-8 (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									
Владимир	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)
Саратов	6-8 (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)	13-15 (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
Небольшые 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 указаны средние значения.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в марте и в мае, а максимальные - в мае и декабре.

Примечание. В скобках указаны средние значения.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные - в мае 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 8

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

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0030708:54, 50:27:0030708:55 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №29-02-18-1 от 24 февраля 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию

земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение)

Поправка рассчитывается, путем 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: 3,08 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: 11,11 рубль за кв.м.. Налог на землю за одну сотку составит: $0,3\% * 11,11 \text{ руб./кв.м.} = 0,03333 \text{ руб./сот.}$ За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,0028 руб./кв.м..

Стоимость за 1 месяцев составляет: $3,08 \text{ руб./кв.м./месяц} + 0,0028 \text{ руб./кв.м./месяц} = 3,0828 \text{ руб./кв.м./месяц.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 3 месяца.

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

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

Она составляет : 7,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется $(3,0828 * 3) * (1 + 7,5\% * 3/12)^{(3/12)} = 9,29$ рублей за кв.м.

Корректировка на сотку составляет: 929 рублей

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 ; $\sum_{i=1}^n \frac{1}{BK_i}$

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

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

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: 92 100 000 рублей

В том числе:

Таблица 9

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
50:27:0030708:53	Лаговское	3 893	-	3 751 967,65	3 750 000
50:27:0030708:54	Лаговское	35 676	951,30	33 938 578,80	33 940 000
50:27:0030708:55	Лаговское	57 192	951,30	54 406 749,60	54 410 000
ИТОГО				92 097 296,05	92 100 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 10.

Таблица 10

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	92 100 000
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 11:

Таблица 11

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
-------	----------------------	-------------	-----------------	-----------------	------------------

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

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 12

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 26 октября 2018 года составляет:

92 100 000

(Девяносто два миллиона сто тысяч) рублей,

В том числе:

Кадастровый номер	Ближайший н.п.	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030708:53	Лаговское	3 893	3 750 000
50:27:0030708:54	Лаговское	35 676	33 940 000
50:27:0030708:55	Лаговское	57 192	54 410 000
Итого			92 100 000

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.

PROMOTARU

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ УЧАСТКИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ СЕЛАДА И ПРОИЗВОДСТВА

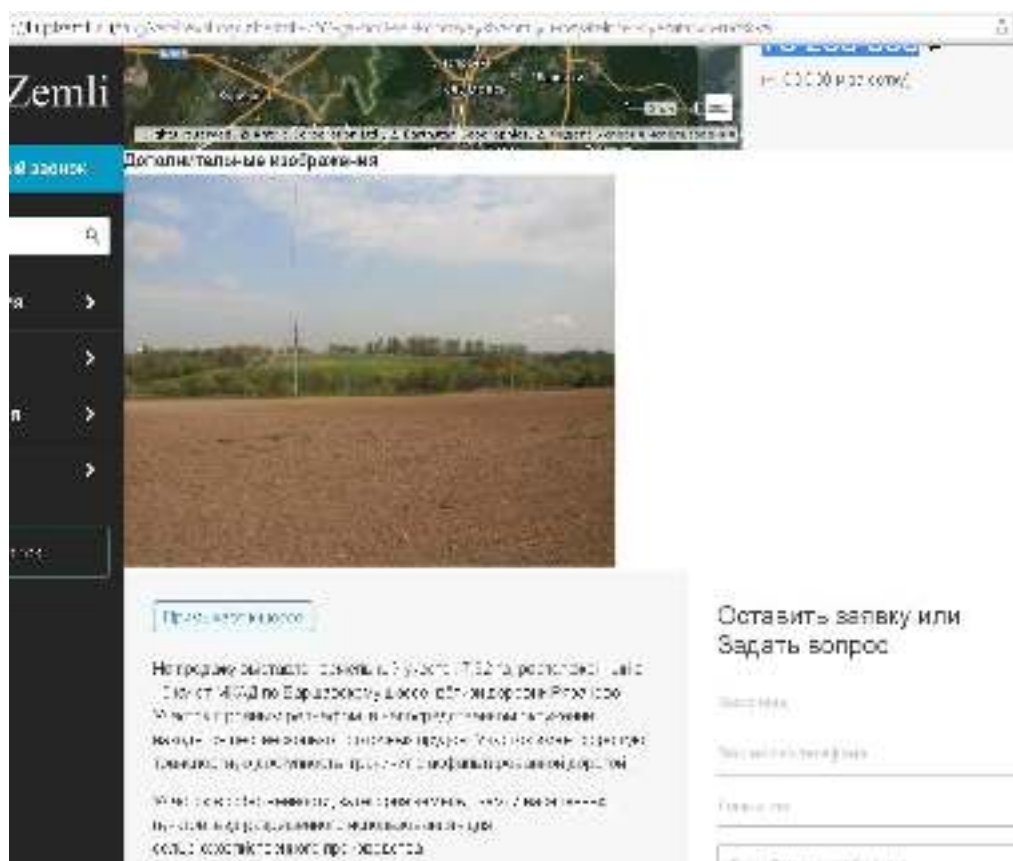
Домодедово

Категория:	Земли населенных пунктов
Вид использования земли:	для размещения объектов производства
Цель застройки:	Промышленно-коммунальный комплекс
Назначение бизнеса:	Капиталовложения
Область:	Московская область
Район:	Домодедовский
Удаленность от МКАД:	27 км
Площадь:	22,28 га
Стоимость участка:	110 000 €
Правовой статус:	Собственность
Удаленность от МКАД:	27

id: 1984 +7 [495] 940 82 13

[illegible]

АНАЛОГ 3



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 *



Диплом выдается государственному образовательному учреждению и лицу, ставшему членом государственной образовательной организации



Диплом выдается право на выдачу диплома после прохождения государственной аккредитации

Регистрационный номер 0041



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПТТ № 106148

Настоящий диплом выдан
государственному образовательному учреждению
в том, что он(а) в соответствии с требованиями к
профессиональной подготовке и
профессиональной деятельности и
по и
Оценке профессиональной подготовки
(диплома)

Государственный аттестационный комитет решением от 10 ноября 2004
указывает право (соответствие требованиям) Светланова
государственного образовательного учреждения
на выдачу профессиональной деятельности в сфере
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва



ИЗД. 10/04. 10/04. 10/04. 10/04.

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 25.03.2018г. (в ред. от 03.11.2018г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Семилетов 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:	Единоразовая, 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, заказывшему договору на проведение оценки и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объектом оценки, в отношении которых Страхователь (Возстрахователь лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы оценщика в рамках осуществления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказывшему договору 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 предоставление фальшивых данных 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 арбитража Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заказывшему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам бездействием (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, иными актами законодательства, стандартов и правил оценочной деятельности.
Прилагаемые документы, подтверждающие наступивший страховой случай:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Уполномоченный Страховщик компания
на основании Договора от 25.01.2018г.

Страхователь:
Семилетов Василий Иванович



(Подпись Е.Ю.)

(Подпись В.И.)

«12» апреля 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 2017 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 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бузин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 2020 г.

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:27:0030708:53
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 3 893 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/006/2016-7921/1 от 02.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение о разделе земельного участка от 11.10.2016 №01-09-16-1
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское, кад. № 50:27:0030708:53, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 3 893 кв. м
дата государственной регистрации:	02.11.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-7921/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.02.2013 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" от 05.02.2013

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: "Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"

Государственный регистратор

Охоткин, М.П.

Родионов Н. А.

Формаль, специалист

ДО ДОВЕРЕННОСТИ № 99-01-01-01
ОТ 02.11.2017. ВАРШАВКА



КОПИЯ
ВЕРНА

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:27:0030708:54
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 35 676 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/006/2016-7922/1 от 02.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение о разделе земельного участка от 11.10.2016 №01-09-16-1
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское, кад. № 50:27:0030708:54, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 35 676 кв. м
дата государственной регистрации:	02.11.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-7922/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.02.2013 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" от 05.02.2013

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"

Государственный регистратор

Оригинал, 50/11

Резнионов Н. А.
Функция не указана

ВО ДОВЕРНОСТИ № 50-50/001-50/062/006/2016-7922/2
от 02.11.2017. ВПРД 11.17

КОПИЯ
ВЕРНА



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:27:0030708:55
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 57 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/006/2016-7923/1 от 02.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение о разделе земельного участка от 11.10.2016 №01-09-16-1
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское, кад. № 50:27:0030708:55, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 57 192 кв. м
дата государственной регистрации:	02.11.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/006/2016-7923/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 05.02.2013 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" от 05.02.2013

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"

Государственный регистратор

Родионов Н. А.

(подпись, печать)

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 99-УА-27-
ОТ 04.01.2017г. ВЛДЖИМ В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

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 «Прагма Капитал».

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7. 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 «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

д.3а

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

к/с 30101810600000000685, БИК 044583685

Генеральный директор



/Д.С. Кулик/

Арендатор: ООО «АПК «Никулино»

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Коды ОКПО 1115074013702 ОКВЭД 01.1

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

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

к/с 30101810900000000181, БИК 044525181

Генеральный директор



/В.И. Козин/

**АКТ
приема-передачи земельного участка**

Московская область

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. Кулик М.П. В.И. Козин





ДО1 ОВОР № 29-01-18-1
аренды земельных участков

Московская область,
Подольский район

№30-3018-30

«4» 01 2018 года

Государственной компанией «Российские автомобильные дороги», зарегистрированной 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер № 7714160029, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097739013652 14 августа 2009 года, состоит на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице Заместителя председателя правления – директора Центра управления проектами Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Чулковой Татьяны Николаевны, действующей на основании доверенности от 28 июня 2017 года № Д-17140207, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прайм Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реитом «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прайм Капитал», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Московской ИФНС № 46 по г. Москве в ОГРН 1057746469558, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294754, выданным 07.04.2016 г.; ИНН 7718381523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданном Московской ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а) в лице Генерального директора Кузнец Денис Игоревич (пол. мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванюхи Хабаровского края, паспорт 58 07 792406, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Нанайском районе, дата выдачи 06.04.2008, код подразделения 270403; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Зингера, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

в рамках реализации проекта «Строительство, содержание, ремонт и капитальный ремонт Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области, пусковой комплекс (мал. строительства) № 1, первый строительный участок (первая очередь строительства), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель в соответствии с условиями настоящего Договора и в интересах Арендатора предоставляет последнему право временного пользования земельными участками (далее по тексту – земельные участки) исключительно для целей, указанных в п.1.2. настоящего Договора:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0030708:54 общей площадью 35676 кв.м., категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ реитинг «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прайм Капитал», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.11.2016 введена запись регистрации № 50:50/001-50:06/2006/2016-7922/1;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0030708:50 общей площадью 103275 кв.м., категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного

использования для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, д. Лаговское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ резидент «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Пратма Капитал», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.11.2016 сделана запись регистрации № 50:50/001-50/062/006/2016-7888/1;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0060708:55 общей площадью 57192 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ резидент «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Пратма Капитал», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.11.2014 сделана запись регистрации № 50:50/001-50/062/006/2016-7923/1;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:27:0030708:49 общей площадью 91987 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ резидент «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Пратма Капитал», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.11.2016 сделана запись регистрации № 50:50/001-50/062/006/2016-7886/1;

Общая площадь арендуемых земельных участков составляет 288 130 (двести восемьдесят восемь тысяч сто тридцать) кв.м.

1.2. Земельные участки предоставляются Арендатору для проведения работ по переустройству и размещению газопровода «Опирово-Москва (2г) Ду800 на ПК2583+86,0; ПЛ 110 мВ на ПК2583+25 (12) (Лаговская-Восковская 2); Газопровод Р±1,2 МПа ф 219х5,0 (инв.№ 3401171); Газопровод Р±1,2 МПа ф219х5,0 (инв. №3400761), сети связи на ПК 2569 – ПК 2614 (далее – Объект).

1.3. В случае необходимости границы земельных участков либо территории доступа к земельным участкам закрепляются осязаемыми знаками на местности.

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

1.5. Земельные участки передаются от Арендодателя Арендатору и принимаются обратно по Акту приема-передачи.

2. Срок аренды

2.1. Срок аренды земельных участков составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента их фактической передачи и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

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

2.3. В случае, если Арендатору в период действия настоящего Договора потребуется проведение работ на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставляемых земельных участков, Арендатор будет обязан обратиться в письменном виде к Арендодателю за предоставлением таких участков для временного занятия на период проведения работ и последующей реквизиции за дополнительную плату.

2.3.1. Правила п.п. 2.3., 2.2.9. настоящего Договора распространяются, в том числе, но не ограничиваясь, на следующие действия Арендатора (привлекаемых третьих лиц):

- организации дополнительных проездов к земельным участкам;

- проведение дополнительных работ по перестройке Объекта

3. Оплата и порядок расчетов

3.1. Общая сумма арендной платы за 11 месяцев срока аренды земельных участков, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 11 526 607 (одиннадцать миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч шестьсот семь) рублей 40 копеек, в том числе НДС 18% - 1 758 286 (один миллион семьсот пятьдесят восемь тысяч двести восемьдесят шесть) рублей 04 копейки. Арендная плата начисляется ежемесячно на расчеты 1 047 873 (один миллион сорок семь тысяч восемьсот семьдесят три) рубля 40 копеек, в том числе НДС 18% - 159 845 (сто пятьдесят девять тысяч восемьсот сорок пять) рублей 10 копеек за 1 (Один) месяц.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором единовременно в размере, указанном в п. 3.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с момента фактической передачи земельных участков и подписания Акта приема-передачи.

3.3. Плата за пользование земельными участками производится в рублях.

3.4. Обязательство по оплате счетов возникает с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Неисполнение земельных участков Арендатором не может служить основанием для отмены и уплаты арендной платы Арендодателю.

3.6. Именно размера арендной платы за пользование земельными участками и порядок ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.7. Размер арендной платы определен на основании Отчета независимой оценщика № «771/18-Н» от 12 января 2018 года.

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

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять в полном объеме права собственника в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:27:0060708:54, 50:27:0030708:50, 50:27:0030708:55, 50:27:0030708:49.

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

4.1.3. На круглосуточный беспрепятственный доступ на территорию закладываемых земельных участков с целью осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

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

- при использовании Арендатором переданных земельных участков не в соответствии с условиями настоящего Договора (п. 1.2 Договора);
- при нарушении технологии закладки, хранения и возврата замороженного сырья на земельных участках;
- при использовании Арендатором земельных участков способами, приводящими к порче

или (Почва земли представляет собой действие (бездействие), приводящее как к частичному или полному разрушению плодородного слоя в результате unreasonable или неосторожных действий, так и частичной утрате плодородного слоя или ухудшению его физических, химических или биологических свойств, а также снижению природно-хозяйственной ценности земли. Под ухудшением физических, химических и биологических свойств понимается снижение содержания органических веществ и азотного азота, снижение кислотности, повышенная засоленность, снижение содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия, а также наличие почв токсичными веществами или наличием производств и потребления 1-4 классов опасности. Ухудшение плодородного слоя почвы может выражаться в виде таких деградаций, как наличие корок на поверхности грунта, наличие бугров, асфальтированных, и т.д. Ухудшение плодородного слоя почвы может быть следствием хозяйственного воздействия, например, снос плодородного слоя при строительстве, прокладка дорог, невыполнение мероприятий по рекультивации земель, проезд тяжёлых транспортных и т.д.);

- при прогностике утраты арендой земли (как целиком, так и в части) на срок более 10 (десяти) рабочих дней;

- при начале Арендатором работ по переоборудованию Объекта без предоставления Арендодателю документов, указанных в п.5.2.14. Договора;

- при нарушении Арендатором условий п.1.3. Договора.

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

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Предоставить Арендатору право пользования земельными участками, указанными в п.1.1 настоящего Договора, на условиях и в порядке, определенном в настоящем Договоре.

4.2.3. Передать земельные участки Арендатору по Акту приема-передачи в день подписания Договора.

4.2.4. Оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного и рационального использования земельных участков.

4.2.5. Беспрепятственно допускать на земельные участки работников Арендатора, а также лиц, выполняющих по заданию Арендатора работы, указанные в п. 1.2 настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

4.2.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, а также законодству и природоохранному законодательству Российской Федерации.

4.2.7. Рассмотреть письменные обращения Арендатора в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения такого обращения и письменно зафиксировать последнее об итоге рассмотрения.

4.2.8. При получении от Арендатора обращения о проведении работ на территории земельных участков Арендодатель за пределами предоставленных земельных участков, в тридцатидневный срок рассмотреть заявку с предоставлением по желанию пользователя дополнительных земельных участков Арендодателю.

4.2.9. Принять земельные участки от Арендатора после прекращения Договора либо расторжения Договора по Акту приема-передачи с переуступленным Объектом.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет права:

5.1.1. Исполнять предоставленные земельные участки на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Беспрепятственного доступа на предоставленные земельные участки для осуществления работ по переустройству Объекта с обязательным соблюдением условий п.1.3. Договора.

5.1.3. Предоставить третьим лицам для выполнения работ, указанных в п.1.3. Договора.

5.1.4. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с обязательным предварительным письменным согласием Арендодателя.

5.1.5. По истечению срока действия Договора в предусмотренном порядке заключить Договор на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством и настоящим Договором.

5.1.6. Осуществлять юрисдикционные права Арендатора, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор обязателен:

5.2.1. Принять от Арендодателя во временное пользование по Акту приема-передачи земельные участки в сроки, указанные в п.1.4.2.3. настоящего Договора.

5.2.2. По установленным настоящим Договором срокам вносить арендную плату и иные платежи, определенные в п.3.8. Договора.

5.2.3. При производстве работ, предусмотренных п.1.2. настоящего Договора, обеспечить соблюдение требований градостроительного, земельного, лесного законодательства, а также законодательства в области охраны окружающей среды, строительных норм и правил. Нести самостоятельную и в полном объеме ответственность в случае нарушения законодательства в области охраны окружающей среды при производстве работ на земельных участках, в том числе в случае нарушения законодательства субарендаторами или привлеченными третьими лицами.

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

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

5.2.6. Обеспечивать Арендодателя и его законным представителям круглосуточный беспрепятственный доступ на территорию, занимаемую земельными участками.

5.2.7. Обеспечивать органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на земельные участки.

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

5.2.8.1. В случае проведения проверок уполномоченными государственными органами или органами местного самоуправления по исполнению и охране земель, незамедлительно (как только это станет известно Арендатору) уведомить Арендодателя по телефону +7 495 665 69 37 с последующим направлением письменного уведомления нарочным под роспись или заказным письмом с уведомлением о вручении, а также проведения проверки, в дату и времени ее проведения, а также обеспечить в период проведения проверки присутствие своего уполномоченного представителя.

5.2.8.2. В случае привлечения Арендатора к административной или иной ответственности, если такая ответственность возникла в результате деятельности Арендатора на земельных участках, нарушающей положения действующего законодательства РФ, Арендатор обязан возместить убытки, штрафы Арендодателю в связи с устранением допущенных нарушений в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензий от Арендодателя.

5.2.9. В случае проведения работ на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков, за 20 (двадцать) дней до момента начала работ направить Арендодателю письменное обращение с просьбой предоставить дополнительные земельные участки для временного застройки. К обращению прилагать:

- схема расположения границ дополнительно испрашиваемых земельных участков с перечнем и площадью объектов временного назначения и определением к ним доступа;
- перечень работ, необходимых для проведения на дополнительно испрашиваемых земельных участках;
- в случае капитального ремонта либо реконструкции Объекта, нового строительства – проектная документация;

5.2.10. Соблюдать технологию снятия, складирования и возврата плодородного слоя почвы на земельных участках. Работы по снятию, складированию и возврату плодородного слоя, проводить в присутствии представителя Арендодателя. О времени проведения работ необходимо сообщать за три рабочих дня до начала работ.

5.2.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на предоставленных земельных участках и прилегающих к ним территориях. Незаконательно устранять такие последствия работ как загрязнение земельных участков и прилегающей территории строительным мусором, земляными отходами и т.д.

5.2.12. Не нарушать права третьих лиц в ходе производства работ на переустройство Объекта, а в случае нарушения таких прав, вести самостоятельно и в полном объеме, в том числе финансовую, ответственность перед третьими лицами.

5.2.13. Установить на местности опознавательные знаки Объекта.

5.2.14. За 10 (десять) рабочих дней до начала производства работ предоставить Арендодателю следующие документы:

- ✓ Ордер на производство земляных работ, обустройство и содержание строительных площадок;
- ✓ Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ подлинительного периода;
- ✓ Справка организации и их сотрудников с их паспортными данными и контактами ответственных лиц, имеющих право доступа на земельные участки;
- ✓ Справка техники с указанием государственных регистрационных знаков, имеющих право проезда на земельные участки;
- ✓ Копия приказа о назначении ответственного лица, осуществляющего контроль за строительством Объекта;
- ✓ Рабочую документацию по перекладке сетей, согласованную с собственником сетей и Арендодателем;
- ✓ Проект организации строительства;
- ✓ Проект производства работ;
- ✓ Стройнадзор, согласованный собственником земельного участка;
- ✓ Акт разбивки осей Объекта капитального строительства или трассы на местности;
- ✓ Технические условия на пропуск или прокладку коммуникаций;

5.2.15. По истечении срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения (прекращения), в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с наступления соответствующего указанного события:

- освободить земельные участки, провести их технико-экологическую рекультивацию;
- получить заключение экспертов об отсутствии на земельных участках загрязнения почв химическими веществами, отсутствии на участках отходов производства и потребления 1-4 классов опасности, об отсутствии превышения содержания органических веществ в пахотном горизонте, кислотности, повышенная кислотности, содержания содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия. Выбор специализированной экспертной организации согласовать с Арендодателем. Одно экземпляры отчета должны быть переданы Арендодателю и даны оформленные Акты приема-передачи.

Передать земельные участки Арендодателю по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, в последний день срока аренды.

6. Ответственность сторон

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

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение условий настоящего Договора. Доказательства обстоятельств непреодолимой силы подтверждаются Сторонами на основании заключенных МЧС России, выданных в соответствии с его компетенцией.

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

6.4. В случае неисполнения Арендатором обязательств по сроку возврата земельных участков, предусмотренного п.5.2.15. Договора, он уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 000 рублей (сорок тысяч рублей) за каждый день неисполнения.

6.5. В случае неисполнения Арендатором обязательств по результатам земельных участков, согласно п.5.2.15 настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

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

6.7. В случае пореживания и/или неогласованного пореживания верхнего плодородного слоя почвы за пределами границ предоставленных земельных участков (в результате плывки техники, складирования строительных материалов и т.д.), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

6.8. В случае пореживания и/или пореживания верхнего плодородного слоя почвы на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков (в результате плывки техники, складирования строительных и других материалов и т.д.), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

6.8.1. В случае повреждения и/или пореживания верхнего плодородного слоя почвы на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков (в результате плывки техники, складирования строительных и других материалов и т.д.), на площади большей 1 (одного) га, Арендатор дополнительно в кратчайший срок с момента выявления соответствующего требования Арендодателя, оплачивает убытки и потери сельскохозяйственного производства на площади большей 1 (одного) га.

Расчет убытков и потерь сельскохозяйственного производства на площади большей 1 (одного) га производится Арендодателем и выплачивается Арендатору посредством заказной корреспонденции.

6.9. В случае уничтожения посевов на территории земельных участков Арендодателя на землях предоставленных земельных участков (в результате провала техники, складирования строительных материалов и.т.д.), Арендатор уличивает Арендодателя штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

6.10. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет субсидиарных средств ООО «Ирага Калдгад».

7. Изменение или расторжение соглашения

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по законодательному порядку 1) по соглашению Сторон, 2) по основаниям, изложенным в настоящем Договоре, 3) в случае по решению суда на основании и в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. Настоящим Договором предусмотрено обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров и разногласий. Стороны, соглашаясь, что ее права по настоящему Договору нарушены, обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию. Сторона, получившая письменную мотивированную претензию от другой Стороны, обязана рассмотреть ее в пятидневный срок с момента ее получения. В случае невозможности урегулирования спора, стороны передают дело в Арбитражный суд Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

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

9.2. Стороны договорились, что стоимость уступлений земельных участков, принадлежащих Арендатору на период аренды, не подлежит налогообложению Арендодателем.

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

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

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

9.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр предназначен для Арендодателя, два – для Арендатора, один – для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Аргенто».

Примечание:

Приложение № 1 – Акт приема-передачи

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:
ООО «УК «Прямая Капитал» Д.У. ЗПНФ
регентский «Перспектива»
ИНН 77/1858/523 КПП 693901001 ОГРН
1067746469628
Место нахождения: 172300, Тверская
область, Селижаровский район, д.т.
Селижарово, ул. Поляна, д.3а
р/с 40701810696300028779 в Банк ТПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525923

Генеральный директор


и.п. 

Арендатор:
Государственная компания «Автотор»

Адрес места нахождения:
127006, г. Москва, Страссной бульвар, д. 9

ОГРН 1097799010652
ИНН 77/17151380, КПП 770701001
р/с 4050181090001001901
в Оперативный департамент Банка России г.
Москва 701
БИК 044501002
Платежные: Межрегиональное операционное
УОК (Государственная компания «Российские
автомобильные дороги» т/с 4195655550)
ОКПО 94158138 ОКОНУ 4100401
ОКАТО 45286585000 ОКТМО 45382000
ОКФС 12 ОКОНФ 71602
ОКВЭД 73.11.8
Адрес электронной почты:
info@russianhighways.ru
8(495) 727-11-95

Заместитель председателя правления –
директор центра управления проектами
Государственной компании «Российские
автомобильные дороги»


и.п. 

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору аренды земельных участков
№ 29-01-18-1 от «14» 02 2018 г.

А К Т
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКОВ
к договору аренды земельных участков № 29-01-18-1 от «14» 02 2018 г.

Московская область, Подольский район

«14» 02 2018 г.

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учётный номер № 7714160009, запись в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) на основании государственного регистрационного номера (ОГРН) 1097799013652 14 августа 2009 года, состоит на учёте в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», аккредитованная в дальнейшем «Арендатором», и лице Заместителем председателя правления – директора Центра управления проектами Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Чудковой Татьяны Николаевны, действующей на основании лицензии от 28 июня 2017 года № Д-17140207, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Призма Капитал» Л.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом репlichem «Черепетинка» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Призма Капитал», зарегистрированного в ЕГРЮЛ Московской ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746468658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2016 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 59 № 001828207, выданным Московской ИФНС № 6 по Тверской области; кассовый чек № 1772130, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Пашева, д. 1а) и лице Генерального директора Кулики Дмитрия Станиславовича (пол. мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 06.04.2008, код подразделения 270-015; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Огоньки, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава,

аккредитованная в дальнейшем «Арендодателем», с другой стороны, вместе сменуемые и в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт в изложенном ниже:

1. Согласно обязательству по п. 1.1 Договора аренды земельных участков № 29-01-18-1 от «14» 02 2018 г. (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял во владение и пользование (аренду) земельных участка из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства с кадастровыми номерами:

50:27:0030708:54, площадью 35 676 кв.м, расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Логовское, vicinity д. Логовское;

50:27:0030708:50, площадью 103 275 кв.м, расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Логовское, д. Логовское;

50:27:0030708:55, площадью 57 192 кв.м, расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Логовское, vicinity д. Логовское;

50:27:0030708:49, площадью 91 987 кв.м, расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Логовское, vicinity д. Логовское (далее – Участки).

2. На момент передачи Участков Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию Участков не имеет.

3. Стороны о состоянии актов согласия, замечаний и дополнительных к нему не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр предназначен для Арендодателя, два - для Арендатора, один - для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

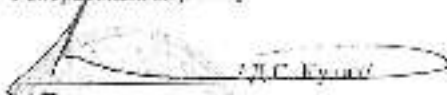
ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Арендатор

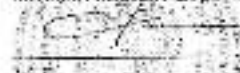
ООО «УК «Прямка Капитал» Д.У. ЗНИФ
реестровой «Перспектива»
ИНН 7718581523 КПП 692901001 ОГРН
1067746469658
Место нахождения: 172200, Тверская область,
Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул.
Ленина, д.3а
р/с 40701810596306028779 в Банк «ЮБ» (АО)
с/с 30101810200300000875, БИК 044525325

Генеральный директор


А.Д. Кознецов


Государственная компания «Автодор»
Адрес места нахождения:
127006, г. Москва, Стрелецкой бульвар, д. 9
ОГРН 1097799013652
ИНН 7717151780, КПП 1770701001
р/с 40501810400001001901
в Операционный департамент Банка России г.
Москва 701
БИК 044501202
Платежные: Межрегиональные операционные
УФК (Государственная компания «Российские
автомобильные дороги» р/с 419565555550)
ОКПО 94158138 ОККОГУ 4100401
ОКАТО 45286585000 ОКНМО 45382000
ОКФС 12 ОКОПФ 71602
ОКВЭД 75.11.8
Адрес электронной почты:
info@russianhighways.ru
8(495) 727-11-95

Заместитель председателя правления – директор
Центра управления проектами
Государственной компании «Российские
автомобильные дороги»

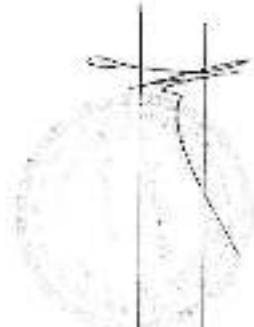

Булкова Т.Н.


листа, пронумеровано, скреплено печатью 11 (Одиннадцать) листов

«С. Сидорова»
заместитель председателя правления
и директор Центра управления проектами
и служебной компании «Роснефтегаз»
автомобильные курсы



Президентом;
Генеральный директор
ООО «УК «Дружба Капитал»
Д. У. ЗИПФ рентны «Передельные под
управлением ООО «УК «Дружба Капитал»



Д. С. Кудак

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Одним из органов рынка договоров
Департамента конкурентной политики

«11» 02 2016г.

№	Ф.И.О.	Должность	Подразделение	Служебное	Док. выдана	Время исполнения
1	Усачев Дмитрий Витальевич	Директор подразделения	Юридический департамент	Сотрудник	08.02.2018 12:10:49	
2	Сухомин Александр Сергеевич	Директор департамента	Департамент консультирования населения			
3	Федосин Михаил Вячеславович	Директор подразделения	Департамент экологии, флоры и фауны животного мира	Сот. работник	06.02.2018 15:21:07	
4	Давыдов Андрей Александрович	Главный бухгалтер	Бухгалтерия	Сот. работник	07.02.2018 11:45:29	
5	Курова Елена Александровна	Заместитель директора департамента	Департамент агроинформации, технической помощи и инновационных технологий	Сот. работник	07.02.2018 10:43:49	У
6	Петин Павел Максим Михайлович	Заместитель директора департамента	Департамент экономики, финансов и кадрового управления	Сот. работник	06.02.2018 15:03:07	
7	Сидякин Дмитрий Павлович	Заместитель директора департамента	Центр управления проектами	Сот. работник	06.02.2018 18:44:20	
8	Митин Павел Александрович	Начальник отдела	Отдел экологической и информационной безопасности	Сот. работник	05.02.2018 17:15:03	
9	Давыдов Юрий Витальевич	Руководитель проекта	Группа управления проектами	Сот. работник	07.02.2018 14:56:15	

Подпись:

Александр Владимирович Сергеев

№ 536
Архив

ДОГОВОР № 28-05-18-1
аренды земельных участков

Московская область,
Подольский район

«3» июня 2018 года

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер № 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14 августа 2009 года, состоит на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице Заместителя председателя правления по проектному управлению Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Чулковой Татьяны Николаевны, действующей на основании доверенности от 26 марта 2018 года № Д 18140094, с одной стороны, и

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», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а) в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,

в рамках реализации проекта «Строительство, содержание, ремонт и капитальный ремонт Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области, нусковой комплексе (этап строительства) № 1, первый строительный участок (первая очередь строительства», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель и соответственно с условиями настоящего Договора и в интересах Арендатора предоставляет последнему право временного пользования частями земельных участков (далее по тексту – *земельные участки*) исключительно для целей, указанных в п.1.2. настоящего Договора:

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 1) 28622,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 187902 кв. м с кадастровым номером **50:27:0020631:41**, категория земель: **земли сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования: **для ведения сельскохозяйственного производства**. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Сертыкина. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50:50-01/012/2013-048;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 2) 3119,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 168070 +/- 287 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0030650:238, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, vicinity д.Никулино. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50:50-01/003/2013-255;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 3) 902,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 387309 +/- 1 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030650:241, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, vicinity д.Никулино. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50:50-01/011/2013-175;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 4) 4090,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 238730 +/- 171 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020631:84, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, vicinity д. Лучинское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2014 сделана запись регистрации № 50:50-27/211/2014-189;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 5) 1753,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 3893 +/- 22 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030708:53, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, vicinity д.Лаговское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.11.2016 сделана запись регистрации № 50:50-001-50/062/006/2016-7921/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 6) 5703,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 27552 +/- 174 кв. м с кадастровым номером 50:27:0000000:132909, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2017 сделана запись регистрации № 50:27:0000000:132909-50/055/2017-2;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 7) 14009,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 384759 +/- 651 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:649, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, vicinity д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая

компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.07.2016 сделана запись регистрации № 50:50/001-50/062/004/2016-3848/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 8) 6157,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 77248 +/- 120 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:657, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.04.2016 сделана запись регистрации № 50:50/001-50/062/002/2016-357/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 9) 8689,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 25719 +/- 168 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:701, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2017 сделана запись регистрации № 50:27:0030703:701-50/055/2017-2;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 9476,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 249547 +/- 45 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020132:61, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Терехово. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.10.2015 сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/074/2015-880/2.

Общая площадь земельных участков составляет 82 520 (восемьдесят две тысячи пятьсот двадцать) кв.м.

1.2. Земельные участки предоставляются Арендатору для проведения работ по переустройству и размещению коммуникаций, именуемых в дальнейшем Объект, а именно:

- Газопровод Р<0,6МПа Ø325х6,0(инв.№ 3401299, 320022981-3170);

- Газопровод Р<1,2 МПа Ø219х5,0(инв. №3400761 L=3111м);

- Газопровод Р<1,2 МПа ф 219х5,0 (инв.№ 3401171 L=4012,31м);

- Переустройство ВЛ 110 кВ на ПК2824+85;

- Переустройство ВЛ 220 кВ на ПК2800+00 - ПК2813+00, ПК2824+00 - ПК2827+00, 2838+72, 2842+66;

- ВЛ 35 кВ на ПК2656+52 («Климовск - Молчаново 1, 2»);

- ВЛ 35 кВ на ПК2557+80 («Лаговская - Елифановка»);

- ВЛ 10кВ на ПК2652+68;

- ВЛ 10кВ на ПК2652+50;

- ВЛ 10кВ на ПК2560+52;

- ВЛ 0,4-10кВ на ПК2560+94;

- ВЛ 0,4-10кВ на ПК2556+73;

- ВЛ 6кВ на ПК11+13 съезда № 2 транспортной развязки № 8 (ПК2555 - ПК2557);

- Сети связи. Участок ПК2539-ПК2559;

- Сети связи. Участок ПК2614-ПК2700;
- Сети связи. Участок ПК2569-ПК2614.

1.3. В случае необходимости границы земельных участков либо территории доступа к земельным участкам закрепляются специальными знаками на местности.

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

1.5. Земельные участки передаются от Арендодателя Арендатору и возвращаются обратно по Акту приема-передачи.

2. Срок аренды

2.1. Срок аренды земельными участками составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента их фактической передачи и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

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

2.3. В случае, если Арендатору в период действия настоящего Договора потребуется проведение работ на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков, Арендатор будет обязан обратиться в письменном виде к Арендодателю за предоставлением таких участков для временного занятия на период проведения работ и последующей рекультивации за дополнительную плату.

2.3.1. Правила п.п. 2.3., 5.2.9. настоящего Договора распространяются, в том числе, но не ограничиваясь, на следующие действия Арендатора (привлекаемых третьих лиц):

- организация дополнительных проездов к земельным участкам;
- проведение дополнительных работ по переустройству Объекта

3. Оплата и порядок расчетов

3.1. Общая сумма арендной платы за 11 месяцев срока аренды земельных участков, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 7 239 106 (семь миллионов двести тридцать девять тысяч сто шесть) рублей 38 копеек, в том числе НДС 18%. Арендная плата начисляется ежемесячно из расчета 658 100 (шестьсот пятьдесят восемь тысяч сто) рублей 38 копеек, в том числе НДС 18% - 100 388 (сто тысяч триста восемьдесят восемь) рублей 22 копейки за 1 (Один) месяц.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором единовременно в размере, указанном в п. 3.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с момента фактической передачи земельных участков и подписания Акта приема-передачи.

3.3. Плата за пользование земельными участками производится в рублях.

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

3.5. Невоспользование земельными участками Арендатором не может служить основанием для отказа в уплате арендной платы Арендодателю.

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

3.7. Размер арендной платы определен на основании Отчетов независимого оценщика № «0413/18-4» от 25.05.2018 года, № «0413/18-6» от 31.05.2018 года.

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

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять в полном объеме права собственника в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:27:0020631:41, 50:27:0030650:238, 50:27:0030650:241, 50:27:0020631:84, 50:27:0030708:53, 50:27:0080000:132909, 50:27:0030703:649, 50:27:0030703:657, 50:27:0030703:701, 50:27:0020132:61.

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

4.1.3. На круглосуточный беспрепятственный доступ на территорию занимаемых земельных участков с целью осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

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

- при использовании Арендатором переданных земельных участков не в соответствии с условиями настоящего Договора (п. 1.2 Договора);

- при нарушении технологии сугия, хранения и возврата плодородного слоя на земельных участках;

- при использовании Арендатором земельных участков способами, приводящими к порче земли (*Порча земли представляет собой действие (бездействие), приводящее как к частичному или полному разрушению плодородного слоя в результате уменьшения или несоблюдения действий, так и частичной утрате плодородного слоя или ухудшению его физических, химических или биологических свойств, а также снижению природно-хозяйственной ценности земли. Под ухудшением физических, химических и биологических свойств понимается снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте, снижение кислотности, повышение щелочности, снижение содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия, а также загрязнение почвы химическими веществами или отходами производства и потребления 1-4 классов опасности. Уничтожение плодородного слоя почвы может выражаться в виде таких действий, как засыпка поверх него другого грунта, залив бетоном, асфальтом, и т.п. Уничтожение плодородного слоя почвы может быть следствием механического воздействия, например, сноса плодородного слоя при строительстве, прокладке дорог; невыполнения мероприятий по рекультивации земель, проезда тяжелого транспорта и т.п.);*

- при просрочке уплаты арендной платы (как целиком, так и в части) на срок более 10 (десяти) рабочих дней;

- при начале Арендатором работ по переоборудованию Объекта без предоставления Арендодателю документов, указанных в п.5.2.14. Договора;

- при нарушении Арендатором условий п.1.3. Договора.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Предоставить Арендатору право пользования земельными участками, указанными в п.1.1 настоящего Договора, на условиях и в порядке, определенном в настоящем Договоре.

4.2.3. Передать земельные участки Арендатору по Акту приема-передачи в день заключения Договора.

4.2.4. Оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного и рационального использования земельных участков.

4.2.5. Беспрепятственно допускать на земельные участки работников Арендатора, а также лиц, выполняющих по заданию Арендатора работы, указанные в п. 1.2 настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

4.2.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, а также земельному и природоохранному законодательству Российской Федерации.

4.2.7. Рассмотривать письменные обращения Арендатора в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения такого обращения и письменно информировать последнего об итогах рассмотрения.

4.2.8. При получении от Арендатора обращения о проведении работ на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков, в тридцатидневный срок рассмотреть заявку о предоставлении во временное пользование дополнительных земельных участков Арендодателя.

4.2.9. Принять земельные участки от Арендатора в последний день срока аренды, предусмотренного Договором по Акту приема-передачи с переустроенным Объектом.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать предоставленные земельные участки на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Беспрепятственного доступа на предоставляемые земельные участки для осуществления работ по переустройству Объекта с обязательным соблюдением условий п.1.3. Договора.

5.1.3. Привлечь третьих лиц для выполнения работ, указанных в п.1.2. Договора.

5.1.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с обязательным предварительным письменным согласием Арендодателя.

5.1.5. По истечению срока действия Договора в преимущественном порядке заключить Договор на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством и настоящим Договором.

5.1.6. Осуществлять иные права Арендатора, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Принять от Арендодателя во временное пользование по Акту приема-передачи земельные участки в сроки, указанные в п. 4.2.3. настоящего Договора.

5.2.2. В установленные настоящим Договором сроки вносить арендную плату и иные платежи, определенные в п. 3.8. Договора.

5.2.3. При производстве работ, предусмотренных п.1.2. настоящего Договора, обеспечить соблюдение требований градостроительного, земельного, лесного законодательства, а также законодательства в области охраны окружающей среды, строительных норм и правил. Нести самостоятельно и в полном объеме ответственность в случае нарушений законодательства в области охраны окружающей среды при производстве работ на земельных участках, в том числе в случае нарушения законодательства субарендаторами или привлеченными третьими лицами.

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

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

5.2.6. Обеспечивать Арендодателя и его законным представителям круглосуточный беспрепятственный доступ на территорию, занимаемую земельными участками.

5.2.7. Обеспечить органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на земельные участки.

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

5.2.8.1. В случае проведения проверок уполномоченными государственными органами и/или органами местного самоуправления по использованию и охране земель, незамедлительно (как только это станет известно Арендатору) уведомить Арендодателя по телефону +7 495 665 69 37 с последующим направлением письменного уведомления нарочным под роспись или заказным письмом с уведомлением о вручении, о факте проведения проверки, о дате и времени ее проведения, а также обеспечить в период проведения проверки присутствие своего уполномоченного представителя.

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

5.2.9. В случае проведения работ на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков, за 20 (двадцать) дней до момента начала работ направить Арендодателю письменное обращение с просьбой предоставить дополнительные земельные участки для временного занятия. К обращению прикладываются:

- схема расположения границ дополнительно испрашиваемых земельных участков с перечнем и площадью объектов временного назначения и определением к ним доступа;

- перечень работ, необходимых для проведения на дополнительно испрашиваемых земельных участках;

- в случае капитального ремонта либо реконструкции Объекта, нового строительства – проектная документация.

5.2.10. Соблюдать технологию снятия, складирования и возврата плодородного слоя почвы на земельных участках. Работы по снятию, складированию и возврату плодородного слоя, проводить в присутствии представителя Арендодателя. О времени проведения работ необходимо сообщить за три рабочих дня до начала работ.

5.2.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на предоставленных земельных участках и прилегающих к ним территориях. Незамедлительно устранять, такие последствия работ как загрязнение земельных участков и прилегающей территории строительным мусором, земляными навалами и т.д.

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

5.2.13. Установить на местности опознавательные знаки Объекта.

5.2.14. За 10 (десять) рабочих дней до начала производства работ предоставить Арендодателю следующие документы:

- ✓ Ордер на производство земляных работ, обустройство и содержание строительных площадок.

- ✓ Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ подготовительного периода.

- ✓ Списки организаций и их сотрудников с их паспортными данными и контактами ответственных лиц, имеющих право доступа на земельные участки.

- ✓ Списки техники с указанием государственных регистрационных знаков, имеющей право проезда на земельные участки.

- ✓ Копии приказа о назначении ответственного лица, осуществляющего технадзор за строительством Объекта.
- ✓ Рабочую документацию по перекладке сетей, согласованную с собственником сетей и Арендодателем.
- ✓ Проект организации строительства.
- ✓ Проект производства работ.
- ✓ Стройгенплан, согласованный собственником земельного участка.
- ✓ Акт разбивки осей объекта капитального строительства или трассы на местности.
- ✓ Технические условия на прокладку или прокладку коммуникаций.

5.2.15. В последний день срока аренды, предусмотренного Договором:

- освободить земельные участки, провести их техническую рекультивацию;
- получить заключение экспертов об отсутствии на земельных участках загрязнения почв химическими веществами, отсутствии на участках отходов производства и потребления 1-4 классов опасности, об отсутствии снижения содержания органического вещества в пахотном горизонте, снижения кислотности, повышения щелочности, снижения содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия. Выбор специализированной экспертной организации согласовать с Арендодателем. Один экземпляр отчета должен быть передан Арендодателю до даты оформления Акта приема-передачи.

Передать земельные участки Арендодателю по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, в последний день срока аренды.

6. Ответственность сторон

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

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельства непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение условий настоящего Договора. Доказательства обстоятельства непреодолимой силы подтверждается Сторонами на основании заключения МЧС России, выданные в соответствии с его компетенцией.

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

6.4. В случае неисполнения Арендатором обязательства по сроку возврата земельных участков, предусмотренного п.5.2.15 Договора более, чем на 15 рабочих дней, он уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 000 рублей (пятьдесят тысяч рублей) за каждый день неисполнения.

6.5. В случае неисполнения Арендатором обязанностей по рекультивации земельных участков, согласно п.5.2.15 настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

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

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

6.8. В случае повреждения и/или перемещения верхнего плодородного слоя почвы на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков (в результате проезда техники, складирования строительных и других материалов и т.д.), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

6.8.1. В случае повреждения и/или перемещения верхнего плодородного слоя почвы на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков (в результате проезда техники, складирования строительных и других материалов и т.д.), на площади большей 1 (одного) га, Арендатор дополнительно в месячный срок с момента выставления соответствующих требований Арендодателя, оплачивает убытки и потери сельскохозяйственного производства на площади большей 1 (одного) га.

Расчет убытков и потерь сельскохозяйственного производства на площади большей 1 (одного) га производится Арендодателем и направляется Арендатору посредством заказной корреспонденции.

6.9. В случае уничтожения посевов на территории земельных участков Арендодателя за пределами предоставленных земельных участков (в результате проезда техники, складирования строительных материалов и т.д.), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый факт нарушения в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента получения от Арендодателя соответствующего уведомления.

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

7. Изменение или расторжение соглашения

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

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

8. Рассмотрение и урегулирование споров

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

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон. Срок

аренды – 11 месяцев с даты передачи земельных участков по акту приема-передачи (последний день указанного срока является последним днем срока действия договора).

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

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

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

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

9.6. Арендодатель подтверждает, что ему известны и понятны требования Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», иных федеральных законов и нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с проведением Заказчиком закупок (далее – Законодательство о закупках), включая порядок заключения и исполнения договоров, требования Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе статей 4, 8, 10, 11, 11.1, 12, 13 и главы 2.1 и 3 указанного закона, положения статей 14.32 и 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, иных федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативно-правовых актов Федеральной антимонопольной службы, образующих систему нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с защитой конкуренции, предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции (далее – Антимонопольное законодательство).

Арендодатель гарантирует, что при подписании и исполнении Договора Арендодатель, его работники, учитывают требования действующего Антимонопольного законодательства и Законодательства о закупках, неукоснительно ими руководствуются и осознают серьезность последствий, к которым может привести их несоблюдение.

При исполнении своих обязательств по Договору, Арендодатель, его работники, не осуществляют и намерены впредь воздерживаться от запрещенных Антимонопольным законодательством и/или Законодательством о закупках действий (бездействия), влекущих ограничение, устранение, недопущение конкуренции на каком-либо рынке товара, работ или услуг, в том числе при исполнении своих обязательств по настоящему Договору: не заключать и/или не исполнять соглашения, устные договоренности с хозяйствующими субъектами или органами и организациями, исполняющими государственные функции, и случае, если они способны привести к ограничению, устранению или недопущению конкуренции, не осуществлять в отношении конкурентов незаконных или недобросовестных действий, которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской

деятельности, и способны причинить другим хозяйствующим субъектам убытки или вред, а в случае, если Арендодатель занимает на каком-либо рынке товаров, работ услуг положение, дающее ему возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем рынке, он также намерен воздерживаться от извлечения от такого положения несправедливой выгоды.

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

Приложения:

Приложение № 1 – Акт приема-передачи

Приложение № 2 – Схемы расположения арендуемых частей земельных участков

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
реинтный «Перспектива»

Адрес места нахождения:

172200, Тверская область, Селижаровский
район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН
1067746469658

р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор


М.П. 

Арендатор

Государственная компания «Автодор»

Адрес места нахождения:

127006, г. Москва, Стрестной бульвар, д. 9

ИНН 7717151380, КПП 770701001 ОГРН
1097799013652

р/с 40501810400001001901

в Операционный департамент Банка России г.
Москва 701

БИК 044501002

Плательщик: Межрегиональное операционное
УФК (Государственная компания «Российские
автомобильные дороги») л/с 41956555550)

ОКПО 94158138 ОКОГУ 4100401

ОКАТО 45286585000 ОКТМО 45382000

ОКФС 12 ОКПОФ 71602

ОКВЭД 75.11.8

Адрес электронной почты:

info@russianhighways.ru

8(495) 727-11-95

Заместитель председателя правления по
проектному управлению Государственной
компания «Российские автомобильные дороги»


М.П.  /Т.Н. Чулкова/

А К Т
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКОВ
к договору аренды частей земельных участков № 28-05-18-1 от «13» июня 2018 г.

Московская область,

Подольский район

«13» июня 2018 г.

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер № 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14 августа 2009 года, состоит на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице Заместителя председателя правления по проектному управлению Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Чулковой Татьяны Николаевны, действующей на основании доверенности от 26 марта 2018 года № Д-18140094, с одной стороны, и

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», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а) в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 752456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава,

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Согласно обязательствам по п. 1.1 Договора аренды частей земельных участков № 28-05-18-1 от «13.06» 2018 (далее - Договор) Арендодатель передает, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду):

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 1) 28622,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 187902 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020631:41, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Сергачино;

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 2) 3119,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 168070 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030650:238, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Николино;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 3) 902,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 387309 +/- 1 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030650:241, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Покучино;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 4) 4090,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 238730 +/- 171 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020631:84, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Лучинское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 5) 1753,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 3893 +/- 22 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030708:53, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 5703,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 27552 +/- 174 кв. м с кадастровым номером 50:27:0000000:132909, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/п. Лаговское, д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 11) 14009,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 384759 +/- 651 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:649, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 12) 6157,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 77248 +/- 120 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:657, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 13) 8689,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 25719 +/- 168 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:701, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/п. Лаговское, д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 9476,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 249547 +/- 45 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020132:61, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Терехово (далее - Участки).

2. На момент передачи Участков Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию Участков не имеет.

3. Стороны с настоящим актом согласны, замечаний и дополнений к нему не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр предназначен для Арендодателя, два - для Арендатора, один - для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

Арендатор

**ООО «УК «Прага Канетил» Д.У. ЗИНФ
рентный «Перспектива»**

Адрес места нахождения:

172200, Тверская область, Селижаровский
район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН
1067746469658

р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор


М.П. /Д.С. Кузов/



Государственная компания «Автодор»

Адрес места нахождения:

127006, г. Москва, Страстной бульвар, д. 9

ИНН 7717151380, КПП 770701001 ОГРН

1097799013652

р/с 40501810400001001901

в Операционный департамент Банка России г.
Москва 701

БИК 044501002

Платательщик: Межрегиональное операционное
УФК (Государственная компания «Российские
автомобильные дороги» п/с 41956555550)

ОКПО 94158138 ОК01 У 4100401

ОКАТО 45286585000 ОКТМО 45382000

ОКФС 12 ОКОПФ 71602

ОКВЭД 75.11.8

Адрес электронной почты:

info@russianhighways.ru

8(495) 727-11-95

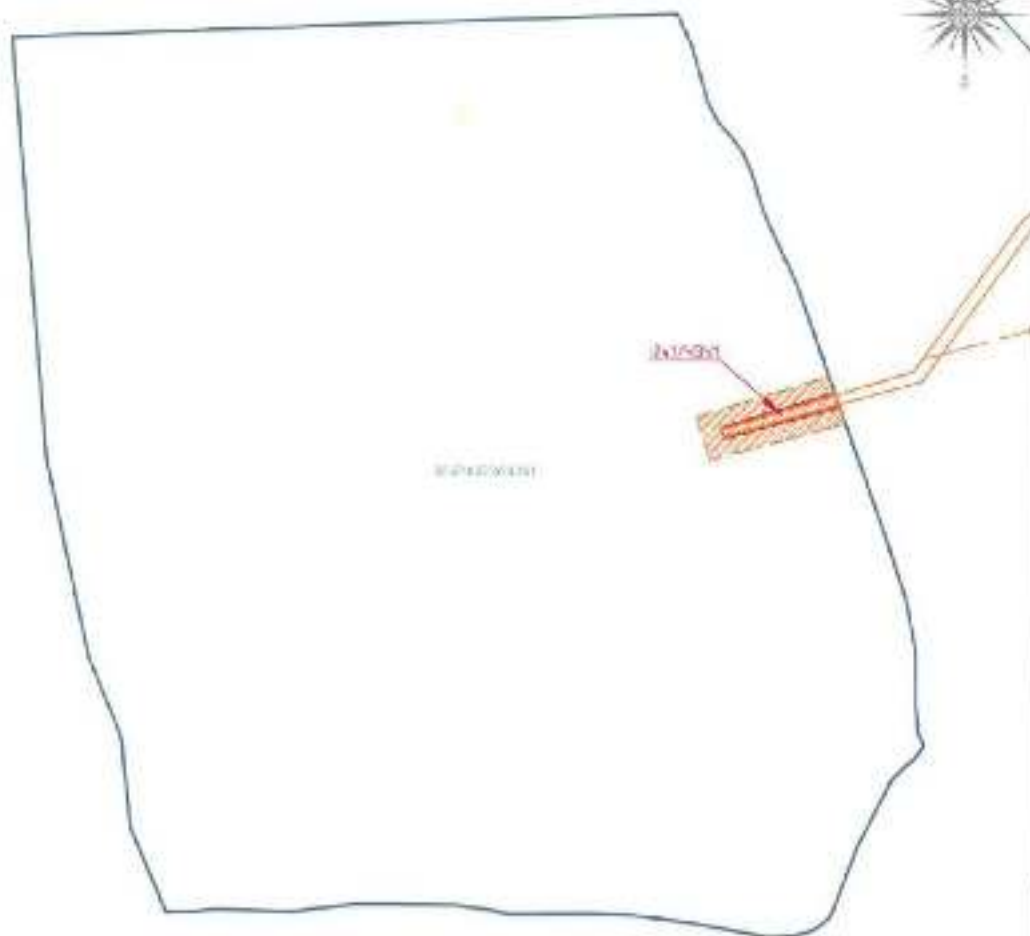
Заместитель председателя правления по
проектному управлению Государственной
компания «Российские автомобильные дороги»


М.П. /Т.Н. Чукова/



THEORY AND PRACTICE OF THE

[illegible][illegible]



Cu^{+}/Cu 标准电极电势为 $E^{\circ}(\text{Cu}^{+}/\text{Cu}) = 0.52 \text{ V}$

Finances supplied with capital investment, and other

Abstract — The purpose of this study was to determine the effect of a 10-week, 1000 kcal energy deficit diet on the body composition and physical fitness of obese women. The study was a randomized, controlled trial. The subjects were 20 obese women who were randomly assigned to either a diet or a control group. The diet group was instructed to consume a diet that was 1000 kcal less than their maintenance level. The control group was instructed to consume a diet that was equal to their maintenance level. The study was conducted over a 10-week period. The results of the study showed that the diet group had a significant decrease in body weight, body fat, and waist circumference compared to the control group. The diet group also had a significant increase in physical fitness, as measured by a 6-minute walk test, compared to the control group. The results of this study suggest that a 10-week, 1000 kcal energy deficit diet is effective in improving body composition and physical fitness in obese women.

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/000000>; this version posted January 1, 2014. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

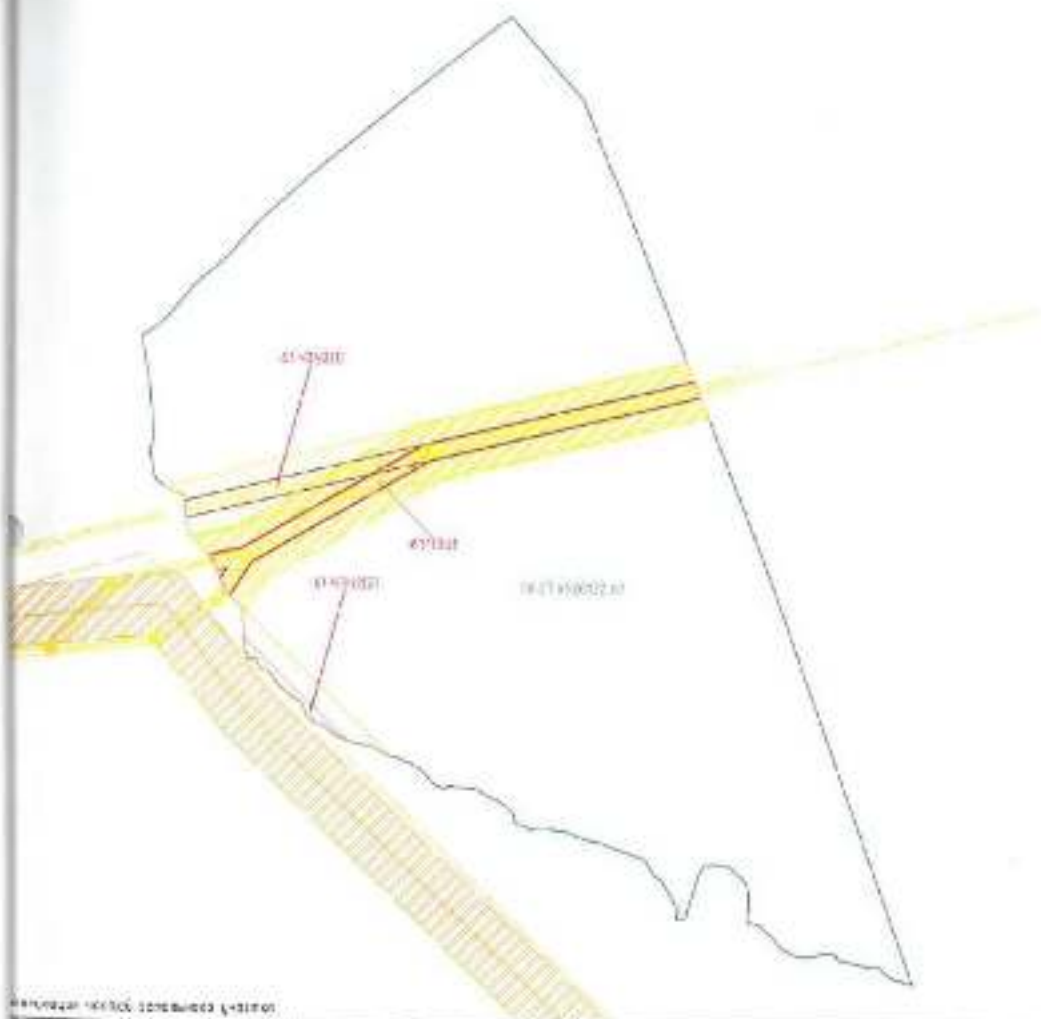
[illegible]

№ п/п	Товары, подлежащие налогообложению ввозом в РФ	Платежи по налогу на добавленную стоимость, руб.
02.03.2006 № 81	171,00	171,00
Итого:	171,00	171,00

Итого за период, с начала года						
Код	Наименование	Полгода, с начала года		Полгода, с начала года	Полгода, с начала года	
		Полгода, с начала года	Полгода, с начала года		Полгода, с начала года	Полгода, с начала года
001	Итого	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
002	Итого	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000

[illegible]

**СХЕМА РАЗОБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ**



Исходный кадастровый участок

Код	Исходный кадастровый участок	Полученные кадастровые участки		Исходный кадастровый земельный участок	Полученные кадастровые земельные участки	
		Земельный участок с кадастровым номером	Земельный участок с кадастровым номером		Земельный участок с кадастровым номером	Земельный участок с кадастровым номером
01-02/010	01-02/010	01-02/010	01-02/011	01-02/010	01-02/010	01-02/011
01-02/011	01-02/011	01-02/011	01-02/012	01-02/011	01-02/011	01-02/012
01-02/012	01-02/012	01-02/012	01-02/013	01-02/012	01-02/012	01-02/013

Сводный обозначения:

- Исходные обозначения земельных участков:
- Земельный участок с кадастровым номером 01-02/010
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/011
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/012
- Полученные обозначения земельных участков:
- Земельный участок с кадастровым номером 01-02/010
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/011
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/012
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/013
- Исходные обозначения земельных участков:
- Земельный участок с кадастровым номером 01-02/010
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/011
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/012
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/013
- Полученные обозначения земельных участков:
- Земельный участок с кадастровым номером 01-02/010
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/011
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/012
 - Земельный участок с кадастровым номером 01-02/013

Масштаб 1:3500
Московская обл.

Итого:

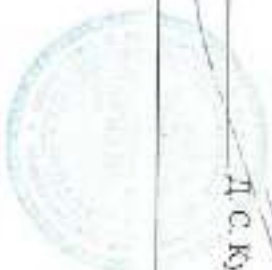
Код	Полученный кадастровый земельный участок	Полученный кадастровый земельный участок
01-02/010	01-02/010	01-02/011
Итого	01-02/010	01-02/011

Итого: полученный кадастровый земельный участок, представленный на изображении исходного плана.

Классическое определение брачного контракта

Step number	Y_n	F_n	Step number	Y_n	F_n	Step number	Y_n	F_n
Initial value $Y_0 = 2.471462$			Initial value $Y_0 = 2.471462$			Initial value $Y_0 = 2.471462$		
1	-0.01798	-0.00016	1	-0.01798	-0.00016	1	-0.01798	-0.00016
2	-0.03596	-0.00032	2	-0.03596	-0.00032	2	-0.03596	-0.00032
3	-0.05394	-0.00048	3	-0.05394	-0.00048	3	-0.05394	-0.00048
4	-0.07192	-0.00064	4	-0.07192	-0.00064	4	-0.07192	-0.00064
5	-0.08990	-0.00080	5	-0.08990	-0.00080	5	-0.08990	-0.00080
6	-0.10788	-0.00096	6	-0.10788	-0.00096	6	-0.10788	-0.00096
7	-0.12586	-0.00112	7	-0.12586	-0.00112	7	-0.12586	-0.00112
8	-0.14384	-0.00128	8	-0.14384	-0.00128	8	-0.14384	-0.00128
9	-0.16182	-0.00144	9	-0.16182	-0.00144	9	-0.16182	-0.00144
10	-0.17980	-0.00160	10	-0.17980	-0.00160	10	-0.17980	-0.00160
11	-0.19778	-0.00176	11	-0.19778	-0.00176	11	-0.19778	-0.00176
12	-0.21576	-0.00192	12	-0.21576	-0.00192	12	-0.21576	-0.00192
13	-0.23374	-0.00208	13	-0.23374	-0.00208	13	-0.23374	-0.00208
14	-0.25172	-0.00224	14	-0.25172	-0.00224	14	-0.25172	-0.00224
15	-0.26970	-0.00240	15	-0.26970	-0.00240	15	-0.26970	-0.00240
16	-0.28768	-0.00256	16	-0.28768	-0.00256	16	-0.28768	-0.00256
17	-0.30566	-0.00272	17	-0.30566	-0.00272	17	-0.30566	-0.00272
18	-0.32364	-0.00288	18	-0.32364	-0.00288	18	-0.32364	-0.00288
19	-0.34162	-0.00304	19	-0.34162	-0.00304	19	-0.34162	-0.00304
20	-0.35960	-0.00320	20	-0.35960	-0.00320	20	-0.35960	-0.00320

Протокол, пронумеровано, скреплено печатью 23 (Двадцать три) места

ГК «Автодор»; заместитель, председателя правления - директор Центра управления проектами по проекту управления Государственной компании «Российские автодорожные дороги»  _____ Т.Н. Чукова 	Правообладатель: Генеральный директор ООО «УК «Прайм Капитал» Д.У. ЗПИФ рентитам «Перспективы» под управлением ООО «УК «Прайм Капитал»  _____ Д.С. Кузнецов 
--	--



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

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

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

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

39 с. 1-46
лист

