



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

Отчет №3 – 11/12-18

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:

29 декабря 2018 года

Дата составления отчета:

29 декабря 2018 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2018

Сопроводительное письмо

29 декабря 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д. С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №319 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 «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости земельного участка, находящегося по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага 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: 29 декабря 2018 г.

✓ Объект оценки представляет собой:

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

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

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

Объект оценки 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).

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 384 759 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:649 Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права

	собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	29 декабря 2018 года
Период проведения оценки	29 декабря 2018 года
Дата составления отчета	29 декабря 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	296 400 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления:	296 400 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

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

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined 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 требования определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

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

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

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

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 29 декабря 2018 года составляет:

296 400 000

(Двести девяносто шесть миллионов четыреста тысяч) рублей

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	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА	10
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	44
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	44
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	44
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	52
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	53
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	54
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	54
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ..	62
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	64
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	65

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №319 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	Земельный участок, общей площадью 384 759 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:649 Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО((IFRS) 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	29 декабря 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. Оцениваемый земельный участок не участвует в севообороте. Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки Локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и

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: 30101810600000000685 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) Свидетельство о государственной регистрации права 50-БВ №172211 от 04 июля 2016 года.

2) 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 «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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, Свидетельство о государственной регистрации права
Разрешенное	Для сельскохозяйственного производства	Кадастровая выписка

использование		о земельном участке, Свидетельство о государственной регистрации права				
Кадастровый номер	<table border="1"> <tr> <td>Кадастровый №</td> <td>Площадь, кв.м.</td> </tr> <tr> <td>50:27:0030703:649</td> <td>384 759</td> </tr> </table>	Кадастровый №	Площадь, кв.м.	50:27:0030703:649	384 759	Кадастровая выписка о земельном участке, Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый №	Площадь, кв.м.					
50:27:0030703:649	384 759					
Адрес (местоположение) объектов оценки	Адрес: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Матвеевское	Свидетельство о государственной регистрации права				
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Свидетельство о государственной регистрации права, данные задания на оценку				
Характеристика объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к трассе А-107	- данные визуального осмотра; - данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru - данные кадастрового паспорта				
Обременение	Доверительное управление №50-50/001-50/062/004/2016-3848/1 от 04 июля 2016 года	Свидетельство о государственной регистрации права				
Удаленность от МКАД	Около 30 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области				
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	данные визуального осмотра				
Наличие коммуникаций	Нет	данные визуального осмотра				
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.	Визуальный осмотр				
Текущее использование						
Соответствует разрешенному использованию.						
Информация об износе объекта оценки						
Земельный участок не подлежит износу						
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки						
Объект оценки не имеет элементов						

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:



Анализ местоположения

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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

Численность населения					
1991 ⁽¹⁾	1999 ⁽¹⁾	1970 ⁽¹⁾	1979 ⁽¹⁾	1989 ⁽¹⁾	2002 ⁽¹⁾
70 799	↗225 714	↘145 190	↘93 925	↗183 925	↘78 075
2006 ⁽¹⁾	2009 ⁽¹⁾	2010 ⁽¹⁾	2011 ⁽¹⁾	2012 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾
↘77 477	↗79 585	↗82 400	↗85 167	−85 167	↘57 014
2014 ⁽¹⁾	2015 ⁽¹⁾				
↗37 298	↗37 015				

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

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

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

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[2], население — 10 817[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новгородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радицентра 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 «Петровкак Фарм», ООО «Строительные системы», ООО «Яковлевская чаеразвесочная фабрика», ОАО «Сынково» и др. В районе производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая

всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г1.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесечном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная² инфляция в сентябре ускорилась до 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

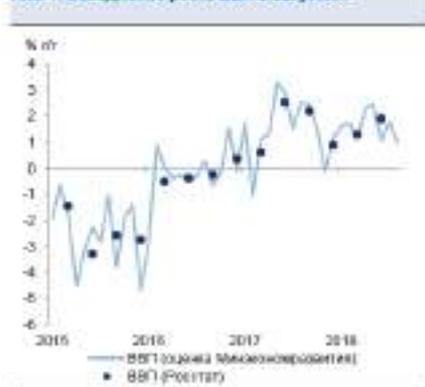
Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь–август составил 1,6 % г/г3.

Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне–июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

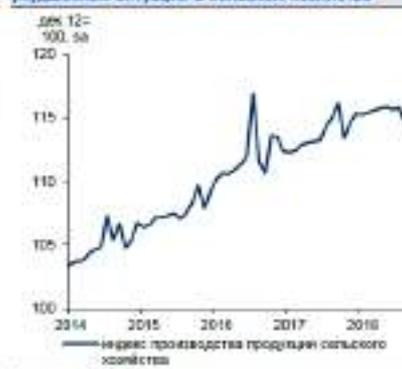
Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8 % г/г и 2,7 % г/г4 соответственно).

Рис. 1. Замедление роста ВВП в августе...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. ...было обусловлено главным образом ухудшением ситуации в сельском хозяйстве



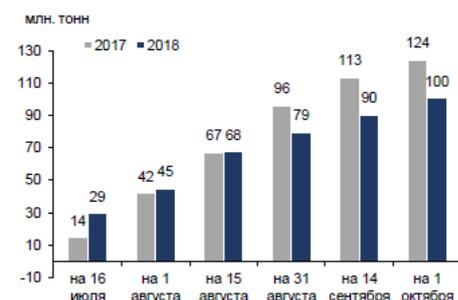
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2% г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в июле. Ухудшение годовой динамики по данному виду деятельности обусловлено в том числе высокой базой августа прошлого года, когда наблюдался рост спроса на российский газ со стороны зарубежных потребителей из-за аномальной жары в ряде европейских стран.

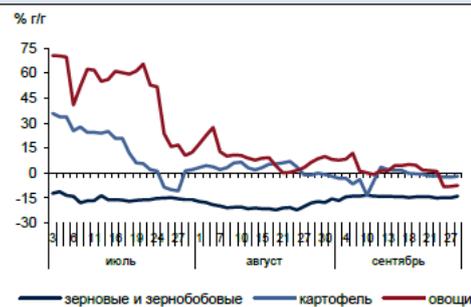
Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 4,6 % г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0 % г/г, за период с начала года – на 5,8 % г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в

Рис. 5. Сбор зерновых и зернобобовых культур значительно отстает от показателей прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Урожайность зерновых и зернобобовых демонстрирует негативную динамику



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

По данным Минсельхоза России, в сентябре разрыв в сборе зерновых и зернобобовых культур относительно прошлого года оставался существенным (19,2 % на 1 октября). Поскольку в 2017 году урожай указанных культур оказался рекордным за всю историю наблюдения, отставание по зерновым и зернобобовым, вероятно, сохранится на протяжении оставшихся месяцев текущего года. Отставание по сбору овощей и свеклы (без хозяйств населения) на 1 октября составило 13,0 % и 8,3 % соответственно. В то же время сбор картофеля был на 4,4 % выше, чем на 1 октября 2017 года. Сбор подсолнечника также демонстрирует рост (на 13,5 % по сравнению с аналогичной датой прошлого года) благодаря увеличению обработанных площадей.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,0	1,8	1,9	1,1	2,5	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-10,8	0,9	1,9	0,9	2,3	2,6	2,4	-0,2	4,8
Строительство	-0,8	-0,7	0,9	-1,3	5,6	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,5	4,1	3,4	2,1	3,1	2,4	5,5	2,0	1,8
Промышленное производство	2,7	3,9	3,2	2,2	3,7	2,8	2,1	-1,7	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,5	3,2	2,2	2,8	1,3	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,0	2,4	3,9	2,3	4,3	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,4	2,8	1,6	2,7	0,9	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	4,7	6,0	1,6	0,0	0,1	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,6	-4,7	-0,6	-1,3	-2,1	10,7	15,6	12,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,2	4,6	4,3	2,2	5,4	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	5,0	5,5	6,3	7,3	5,4	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	5,4	4,8	3,5	0,8	2,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревяная промышленность	11,9	20,3	10,9	15,4	8,1	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	2,6	2,6	2,5	5,4	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,3	8,1	3,2	4,1	2,1	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,0	16,3	4,9	11,9	-0,6	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-5,7	4,0	-0,8	-12,8	9,7	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	10,0	2,4	7,6	6,4	6,3	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	3,4	8,0	3,4	4,8	-1,2	5,7	-2,3	2,8	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	0,1	1,8	0,5	1,7	-0,7	2,9	-0,4	-6,9	2,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-0,5	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

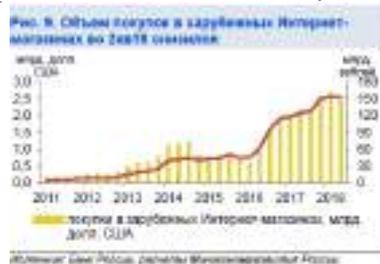
Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда.

Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами (на 2,8 % г/г по сравнению с 2,7 % г/г в июле⁵). Как и в предшествующие месяцы, оборот организаций общественного питания рос опережающими темпами (4,1 % г/г в августе), несмотря на замедление по сравнению с июнем и июлем (5,8 % г/г и 5,3 % г/г соответственно), когда динамике показателя оказывало поддержку проведение в России

чемпионата мира по футболу. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в августе составил 4,1 % г/г (по сравнению с 3,9 % г/г в июле и 4,2 % г/г во 2кв18).



Вместе с тем в отдельных сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост, в последние месяцы наблюдается стабилизация. Продажи новых легковых автомобилей (с устранением сезонности) с апреля сохраняются на уровне около 150 тыс. штук. В годовом выражении темп их роста снизился до 9,1 % г/г в 3кв18 с 15,3 % г/г во 2кв18 и 21,7 % г/г в 1кв18. Пассажирские авиаперевозки демонстрируют околонулевую динамику в помесечном выражении (в мае–августе среднемесячные темпы роста авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях составили -0,1 % м/м SA).



⁹ С учетом выборочного обследования малого бизнеса в урбанизированной зоне. Средствозачисленные данные группы и сведения предоставляются в виде агрегированной динамики оборота розничной торговли с апреля по июль 2018 года и средние на 0,2 п.п. в сторону снижения относительно, оборота розничной торговли в целом – на 1,1-1,2 п.п. в сторону увеличения.

После периода динамичного роста объем покупок товаров в зарубежных Интернет-магазинах во 2кв18 снизился на 0,2 млрд. долл. США относительно 1кв18. Рост в годовом выражении во 2кв18 замедлился до 13,9 % г/г в долларовом эквиваленте (34,7 % г/г в 1кв18).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился.

Снижение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в августе ускорилось (до 9,8 % г/г после снижения на 6,3 % г/г в июле и роста на 8,6 % г/г во 2кв18). В строительстве по-прежнему наблюдается стагнация (-0,8 % г/г в августе после -0,7 % г/г в июле).

При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении. В августе рост показателя ускорился до 27,7 % г/г с 18,3 % г/г в июле и 11,0 % г/г во 2кв18.

Рис. 11. Производство инвестиционных товаров активно растет...



Рис. 12. ... импорт инвестиционных товаров продолжает сокращаться



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	июл18	июл18	авг18	авг18	сеп18	сеп18	авг18	авг18	2017	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,3	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,8	
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,0	0,7	0,4	0,1	0,4	0,5			
Продовольственные товары										
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,9	1,8	2,0	3,4	1,2	2,2	1,9	1,1	-5,0	
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	-0,4	0,5	0,5	0,0	0,2	0,0			
Непродовольственные товары										
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	3,6	3,1	3,2	3,0	3,7	2,8	1,5	-4,2	
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,3	0,9	0,4	0,3	0,3	0,9			
Платные услуги										
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,0	3,3	4,8	3,9	3,1	3,9	2,0	1,4	0,7	
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,4	-0,2	0,9	0,4	0,0	0,7	0,8			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	авг18	авг18	авг18	авг18	сеп17	сеп17	авг17	авг17	2016	
Инвестиции в основной капитал										
в % к соответ. периоду предыдущего года			2,9	3,6	4,4	6,4	2,2	0,0	-0,1	
в % к предыдущему периоду (SA)			0,4	0,2	1,8	0,2	1,8			
Строительство										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,8	-0,7	0,9	-0,6	-1,4	-0,0	0,0	-0,6	-2,1	
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,1	0,7	-0,2	-0,2	0,1	-0,2			
Производство инвестиционных товаров¹										
в % к соответ. периоду предыдущего года	19,4	12,9	8,9	6,7	13,2	10,8	8,4	10,7	4,0	
в % к предыдущему периоду (SA)	1,0	0,6	2,7	1,4	2,2	1,6	2,4			
Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-3,8	-8,1	8,8	20,1	20,8	20,4	21,1	2,6		
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,7	-3,3	0,5	0,0	-0,0	1,7	0,4			
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-7,8	0,3	20,9	40,7	0,8	30,0	30,9	0,1		
в % к предыдущему периоду (SA)	4,3	-0,2	-7,8	1,7	14,0	10,1				
Государственные инвестиции в основной капитал³										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-10,0	-8,8	-7,0	-2,4	-0,8	4,0	-10,4	-8,4	6,2	
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,4	-0,2	-2,0	-1,5	1,2	-1,3	2,1			

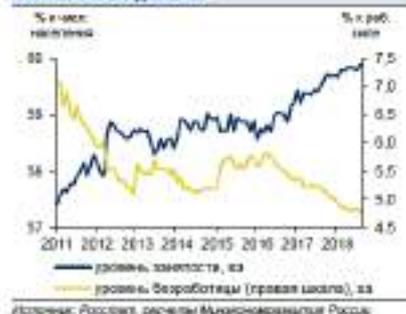
Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В августе численность рабочей силы показала максимальный рост за последние 11 месяцев.

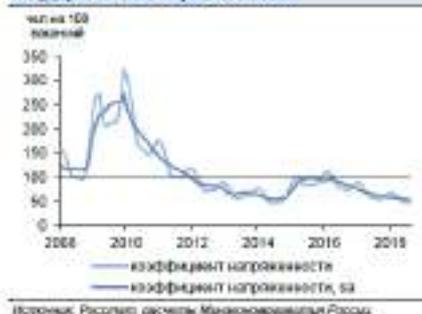
В августе совокупная численность рабочей силы, скорректированная на сезонность, увеличилась на 100,4 тыс. чел. SA. Численность занятых (с исключением сезонного фактора) увеличилась на 131,9 тыс. чел. SA после трех месяцев отрицательной динамики, в то время как численность безработных возобновила снижение (-31,5 тыс. чел. SA). В результате безработица в августе пятый месяц подряд осталась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

Рис. 13. Безработица сокращается на минимальных уровнях...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



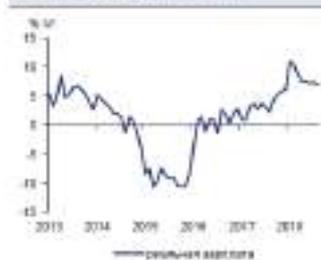
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Заработные платы продолжают демонстрировать уверенный рост.

Рост заработных плат в номинальном выражении в июле ускорился до 10,2 % г/г с 9,7 % г/г в июне, в реальном выражении – до 7,5 % г/г (с 7,2 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста номинальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

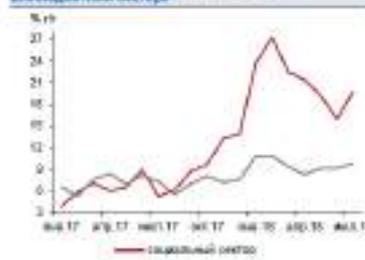
По оценке Росстата, в августе 2018 г. темп роста заработных плат практически не изменился по сравнению с предыдущим месяцем в номинальном выражении (10,3 % г/г), в то время как реальный темп роста снизился до 7,0 % г/г в результате ускорения инфляции.

Рис. 18. Заработные платы продолжают демонстрировать уверенный рост



Источник: Росстат, данные Мирового банка. Россия. Август 2018 г. – данные Росстата.

Рис. 19. Ускорение роста заработных плат в реальном выражении наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе



Источник: Росстат, данные Мирового банка. Россия.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	июл 18	июн 18	июл 17	июн 17	май 17	апр 17	июл 16	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соответ. периоду предыдущего года	7,0	7,5	7,0	7,2	7,8	7,8	10,2	2,9	6,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,2	0,6	0,4	0,7	-0,1	3,8		
Номинальные заработные платы									
в % к соответ. периоду предыдущего года	10,3	10,2	10,1	9,7	10,2	10,2	12,7	8,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	0,8	1,7	0,7	0,9	0,4	3,9		
Реальные располагаемые денежные доходы									
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,9	-2,3	-2,3	0,7	0,3	5,8	1,9	-1,7	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,8	0,0	-0,3	0,4	-1,5	0,4	1,1		
в % к соответ. периоду предыдущего года с исп. валюты, недвижимости	-1,5	-2,3	1,9	0,6	0,9	4,6	0,9	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	-0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	0,1
млн чел. (SA)	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3	76,3	76,3		
Численность занятых*									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,5	0,3	0,4	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн чел. (SA)	72,9	72,5	72,8	72,5	72,6	72,6	72,5		
Численность безработных*									
в % к соответ. периоду предыдущего года	-7,6	-7,8	-8,4	-6,2	-8,5	-8,4	-8,7	-8,5	-8,5
млн чел. (SA)	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к соответ. периоду предыдущего года	59,9	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе (SA)	4,64,8	4,74,6	4,64,8	4,74,6	4,74,6	4,64,8	5,34,9	5,24,9	5,54,9

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «10–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «10 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Мирового банка. Россия.

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности за август практически не изменился. По состоянию на 1 сентября, как и на начало предыдущего месяца, он составил 3,4 трлн. рублей. Отток ликвидности за счёт налоговых платежей и перечисления дивидендов госкомпаний в бюджет был компенсирован ростом задолженности банков по операциям Федерального казначейства (151,3 млрд. руб. за август). В условиях временного прекращения Банком России покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, проводимых в рамках реализации бюджетного правила, приток ликвидности за счет операций Минфина России в августе снизился до 180 млрд. руб. (369 млрд. руб. в июле).

Долгосрочные банковские ставки демонстрируют смешанную динамику.

Снижение ставок по долгосрочным рублевым вкладам населения с июня приостановилось. Ставки по розничным депозитам в долларах США на срок более 1 года в июне–августе закрепились на уровне выше 2 % (по сравнению с 1,66 % в среднем в январе–мае).

Процентные ставки по кредитам компаниям на срок свыше 1 года увеличились до 9,05 % в августе с 8,61 % в июле и 8,45 % в июне. В то же время ставки по долгосрочным кредитам населению в последние месяцы продолжили идти вниз.

Рис. 17. Долгосрочные банковские ставки демонстрируют смешанную динамику

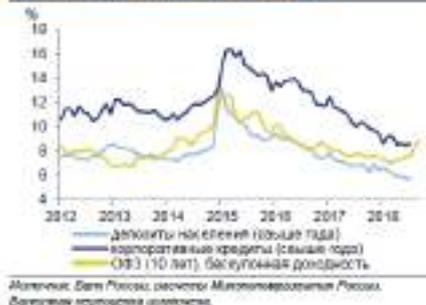
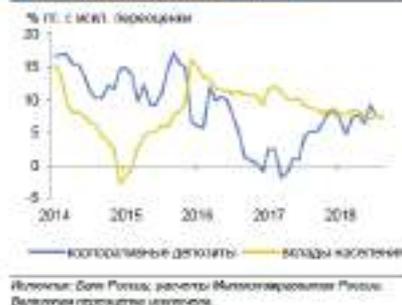


Рис. 18. Годовой рост депозитов населения продолжил постепенное замедление



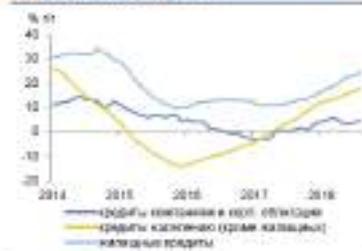
Несмотря на разворот в динамике депозитных ставок, рост вкладов населения в августе продолжил замедление. Годовые темпы роста розничных депозитов в августе снизились до 7,0 % г/г с 7,7 % г/г в июле. При этом в помесечном выражении (с устранением сезонности) рост вкладов населения продемонстрировал слабоотрицательную динамику впервые с декабря 2017 г. (в июле темп роста показателя составил 0,81 % м/м SA, в среднем за первые 7 месяцев года –0,65 % м/м SA). В структуре вкладов населения в августе уменьшился объем депозитов, номинированных в иностранной валюте (-1,3 % м/м SA), при этом масштаб их снижения был сопоставим с динамикой, наблюдавшейся в предыдущие месяцы (-0,8 % м/м SA в среднем за январь–июль). Рост рублевых депозитов населения в августе замедлился до 0,38 % м/м SA по сравнению с 0,95 % м/м SA в среднем за январь–июль.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в августе выросла на 4,4 % г/г, с учетом корпоративных облигаций – на 4,3 % г/г (в июле – на 3,3 % г/г и 3,9 % г/г соответственно). При этом прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 5,1 % г/г в августе с 4,5 % г/г в июле.

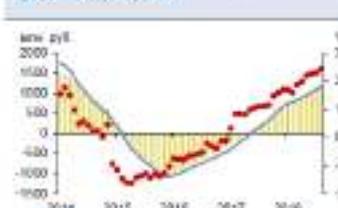
Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Задолженность по жилищным кредитам в августе выросла на 24,1 % г/г (по сравнению с 23,5 % г/г в июле). Рост задолженности по необеспеченным потребительским ссудам, а также автокредитам в августе ускорился до 18,0 % г/г с 16,9 % г/г месяцем ранее (в терминах последовательных приростов – до 24,2 % м/м SAAR с 22,8 % м/м SAAR).

Рис. 18. Увеличивается разрыв между динамикой кредитования в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка



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

Рис. 19. Рост потребительского кредитования продолжает ускоряться



Источник: Банк России, данные Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели банковского сектора

	сен.18	авг.18	июл.18	июн. 18	май 18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,1	8,6	8,5	8,6	9,0	10,9	11,9	13,0	
По рублевым жилищным кредитам	9,4	9,6	9,5	9,6	9,8	11,3	11,8	12,5	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	5,7	5,7	5,7	6,0	6,4	6,9	7,4	8,4	
Кредит экономике, % г/г*	8,8	7,8	7,2	6,7	6,6	-0,1	-2,7	0,0	
Жилищные кредиты, % г/г*	24,1	23,5	22,8	21,9	17,6	11,1	11,1	12,4	
Потребительские кредиты, % г/г*	18,0	16,9	15,9	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5	
Кредиты организациям, % г/г*	4,4	3,3	2,8	2,6	3,6	-1,8	-4,3	0,7	
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	49,1	59,1	54,2	62,3	80,9	31,9	-1,0	26,7	

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

*Данные с исключением валютной переоценки.

Инфляция

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов инфляции в годовом выражении, как и ожидалось, было отчасти обусловлено низкой базой сентября предыдущего года, когда наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция. Вместе с тем темпы роста потребительских цен в сентябре оказались выше оценки Минэкономразвития России, опубликованной в обзоре «Картина инфляции. Сентябрь 2018 года» (3,2–3,3 % г/г).

Монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 0,41 % м/м SA с 0,27 % м/м SA месяцем ранее. При этом показатель, приведенный к годовым темпам роста, составил 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе), превысив целевое значение Банка России впервые с ноября 2016 года.

Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг.

Темп роста цен на непродовольственные товары без учета подакцизной продукции в сентябре увеличился до 0,39 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. Ускорение инфляции происходило главным образом за счет удорожания потребительской электроники (электротоваров и других бытовых приборов, персональных компьютеров, средств связи), мебели и строительных материалов. В то же время рост цен на другие значимые группы непродовольственных товаров (одежда и обувь, легковые автомобили) в сентябре замедлился.

В сфере услуг рост цен в сентябре ускорился до 0,36 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. На фоне произошедшего ослабления рубля продолжился рост цен на услуги зарубежного туризма (1,93 % м/м SA в сентябре после 0,91 % м/м SA в августе). Также наблюдалось увеличение темпов роста цен на услуги дошкольного воспитания, услуги организаций культуры, медицинские услуги.

Продовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,61 % м/м SA с 0,89 % м/м SA в августе. Сдерживающее влияние на темпы роста продовольственных цен в

сентябре оказывало возобновившееся удешевление плодоовощной продукции вследствие поступления на рынок нового урожая. Вместе с тем рост цен на продовольственные товары без учета плодоовощной продукции значительно ускорился (до 0,70 % м/м SA в сентябре с 0,37 % м/м SA месяцем ранее). Вклад в увеличение темпов роста цен в продовольственном сегменте внесла продукция животноводства (мясо- и молочные продукты, яйца). Кроме того, ускорился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, макароны и крупяные изделия, а также сахар на фоне роста мировых цен на отдельные продовольственные товары.

Рис. 21. Монетарная инфляция в сентябре превысила целевой ориентир Банка России

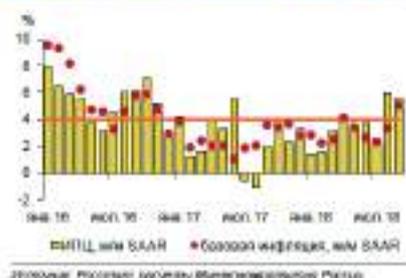
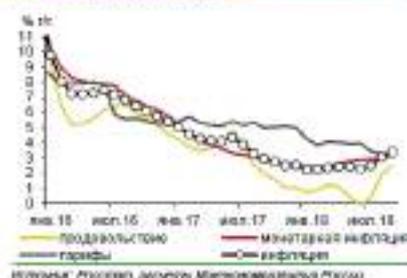


Рис. 22. Ускорение годовой инфляции наблюдалось во всех товарных группах, кроме плодоовощной продукции



¹⁾ Инфляция, за исключением плодоовощной, регулируемых цен и тарифов и подконтрольной продукции

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г.

При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	сент.18	авг.18	июль.18	июнь.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % в сопств. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,5	2,3	2,5	5,4	12,8
в % в предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,5	-	-	-
в % в предыдущему мес.ду. SA	0,5	0,5	0,2	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % в сопств. периоду предыдущего года	2,5	1,9	0,5	-0,2	1,1	4,0	14,0
в % в предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	-0,3	0,4	-	-	-
в % в предыдущему мес.ду. SA	0,0	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % в сопств. периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,8	3,7	2,8	6,5	13,7
в % в предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,1	0,4	-	-	-
в % в предыдущему мес.ду. SA	0,4	0,2	0,1	0,4	-	-	-
Услуги							
в % в сопств. периоду предыдущего года	3,0	3,7	3,0	4,1	4,4	4,9	10,2
в % в предыдущему месяцу	0,2	0,3	1,3	0,7	-	-	-
в % в предыдущему мес.ду. SA	0,4	0,3	0,3	0,5	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % в сопств. периоду предыдущего года	2,8	2,6	2,4	2,3	2,1	6,0	13,7
в % в предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,5	-	-	-
в % в предыдущему мес.ду. SA	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подконтрольной продукции							
в % в сопств. периоду предыдущего года	3,2	3,0	2,9	2,9	2,8	5,8	12,8
в % в предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,2	0,3	-	-	-
в % в предыдущему мес.ду. SA	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-	-

Глобальные рынки

Торговые противоречия между США и Китаем в сентябре вошли в новую фазу.

С 24 сентября США ввели новые пошлины (10 %) на импорт китайских товаров объемом 200 млрд. долл. США. С 1 января 2019 года пошлина будет повышена до 25 %, при этом постепенный характер ее повышения власти США объясняют желанием смягчить возможные негативные последствия для американских компаний. В ответ КНР анонсировала введение пошлин на американскую продукцию, импортируемую в Китай, общей стоимостью 60 млрд. долл. США (тарифы составили от 5 % до 10 %). В настоящее время США также рассматривают возможность дальнейшего расширения списка товаров из Китая, облагаемых импортными пошлинами.

Мировые центральные банки в сентябре продолжили постепенное ужесточение денежно-кредитной политики.

На заседании Комитета по открытым рынкам ФРС США 25–26 сентября ставка была в очередной раз повышена на 0,25 б.п. (текущее значение – 2,00–2,25 % годовых). Решение не стало сюрпризом для участников рынка. Медианный прогноз членов Комитета предполагает еще 1 повышение ставки в 2018 году (в общей сложности 4 повышения), а в 2019 году – 3 повышения. Кроме того, ФРС США продолжает реализацию программы сокращения баланса, о запуске которой было объявлено в октябре 2017 года.

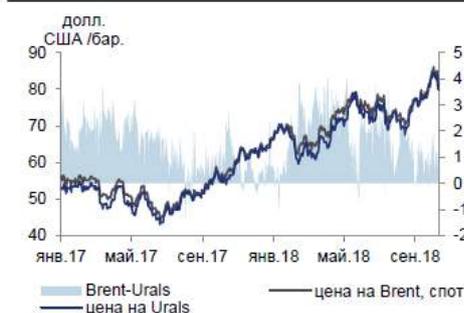
ЕЦБ на заседании 13 сентября принял решение снизить ежемесячные покупки активов в рамках программы количественного смягчения с 30 млрд. евро до 15 млрд. евро начиная с октября. В случае закрепления инфляции вблизи целевых уровней с 2019 г. программа будет завершена. В то же время ЕЦБ заявил о том, что процентные ставки останутся на рекордно низких уровнях как минимум до лета 2019 г. и «в любом случае до тех пор, пока это необходимо для обеспечения постоянного устойчивого приближения инфляции к уровню ниже, но вблизи 2 % в среднесрочной перспективе».

На сентябрьском заседании ЕЦБ был снижен прогноз роста ВВП еврозоны на 2018 год до 2 % с 2,1 % ранее, а на 2019 год — до 1,8 % с 1,9 %. При этом прогноз на 2020 год сохранен на уровне 1,7 %. Прогноз по инфляции в еврозоне сохранен на уровне 1,7 % в 2018—2020 годах.

В сентябре цены на нефть обновили многолетние максимумы.

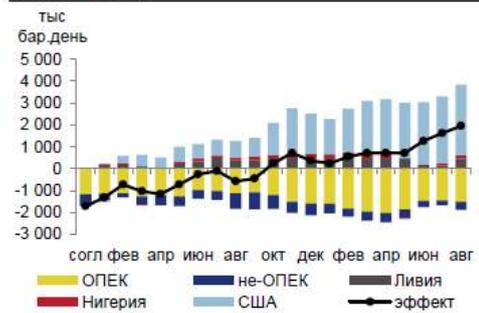
В сентябре средняя цена на нефть марки «Юралс» повысилась до 78,1 долл. США за баррель с 71,5 долл. США за баррель в июле. При этом в последние дни месяца нефтяные котировки превысили 80 долл. США за баррель и достигли максимальных уровней с ноября 2014 года. Рост цен на нефть происходит на фоне опасений участников рынка относительно сокращения предложения иранской нефти после введения американских санкций, а также снижения добычи в других странах ОПЕК. Кроме того, 23 сентября на заседании мониторингового комитета ОПЕК+ отказалась от дополнительного увеличения добычи нефти и подтвердила намерение достичь выполнения квоты на уровне 100 % (в августе 2018 года – 129 %).

Рис. 23. Котировки нефти находятся на четырёхлетних максимумах...



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 24. ...на фоне опасений относительно дальнейшего сокращения предложения со стороны ОПЕК



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Валюты развивающихся стран в сентябре укреплялись на фоне стабилизации ситуации в ряде экономик, где в последние месяцы наблюдалась повышенная волатильность.

В сентябре лидерами роста среди развивающихся стран стали турецкая лира, чилийский песо и южноафриканский ранд (укрепление составило 7,4 %12, 3,8 % и 3,7 % соответственно). Укреплению турецкой лиры способствовало повышение процентной ставки Центрального банка Турции с 17,75 % до 24 % (максимальное значение с 2005 года).

Аргентинский песо в сентябре замедлил падение (12,0 % относительно доллара США по сравнению с ослаблением на 34,5 % в августе), в том числе в результате

повышения процентной ставки Центральным банком Аргентины с 45 % до 60 %. Позитивное влияние на аргентинскую валюту также оказывали новости о том, что МВФ может пересмотреть сроки программы финансовой поддержки Аргентины.

Вместе с тем макроэкономическая статистика по Аргентине свидетельствует об ухудшении ситуации в экономике. ВВП Аргентины после роста 3,9 % г/г в первом квартале 2018 года упал на 2,1 % г/г по итогам второго квартала. На фоне падения национальной валюты инфляция в стране в августе составила более 34 % г/г.

Российский финансовый рынок в сентябре также находился в зоне роста.

На фоне стабилизации ситуации на рынках развивающихся стран индекс ММВБ в сентябре вырос на 5,5 %. Российский 5-летний CDS-спред в моменте достигал 181,0 б.п. (максимальное значение с марта 2017 года), однако к концу месяца снизился до 143,3 (-24 б.п. по сравнению с началом сентября).

Из-за ослабления в первой декаде сентября (в отдельные торговые сессии курс российской валюты превышал отметку 70) среднемесячный курс рубля к доллару США вырос до 67,7 с 66,1 месяцем ранее. Вместе с тем во второй половине сентября российская валюта укреплялась на фоне улучшения ситуации на мировых финансовых рынках. Вклад также внесло решение Банка России о повышении ключевой ставки и продлении моратория на покупку валюты в рамках бюджетного правила до конца 2018 года. По итогам сентября курс рубля к доллару США продемонстрировал укрепление на 3,3 % по сравнению с началом месяца.



Источник: <http://economy.gov.ru/>

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

• жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

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

коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Матвеевское, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

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

Обзор рынка земельных участков Московской области

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

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

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

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

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

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

В зависимости от вида права на земельные участки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, 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 Подмосковье 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 землях 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 (2018 г.)

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

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

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

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

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

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

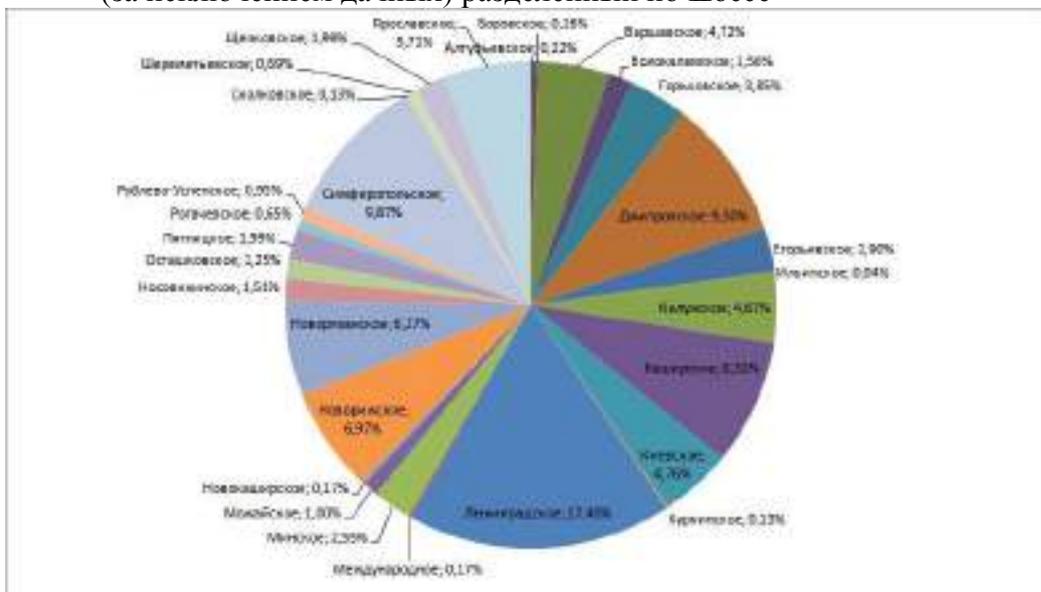
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

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

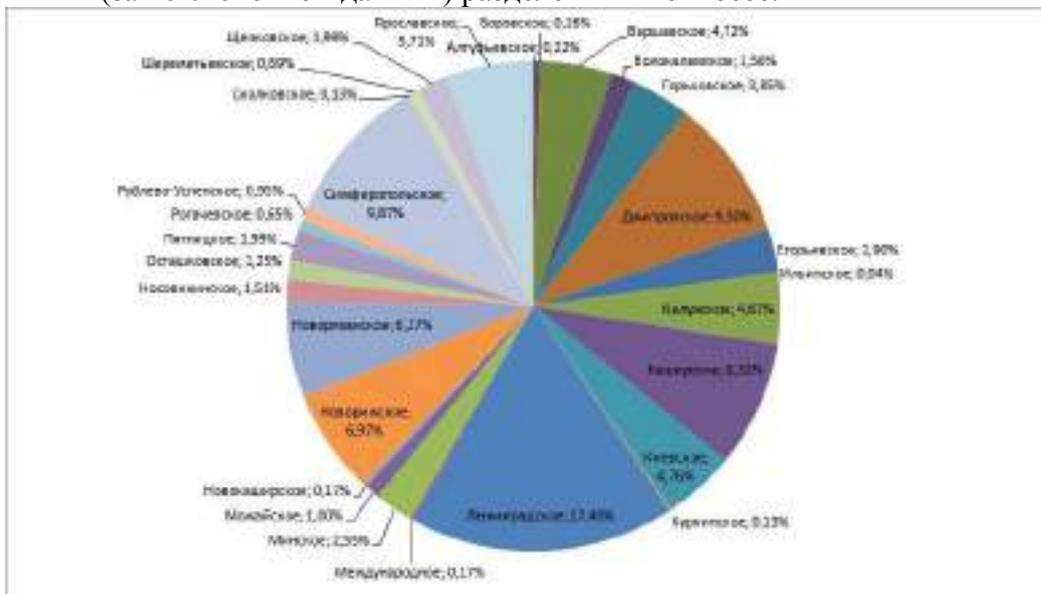
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

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

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



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

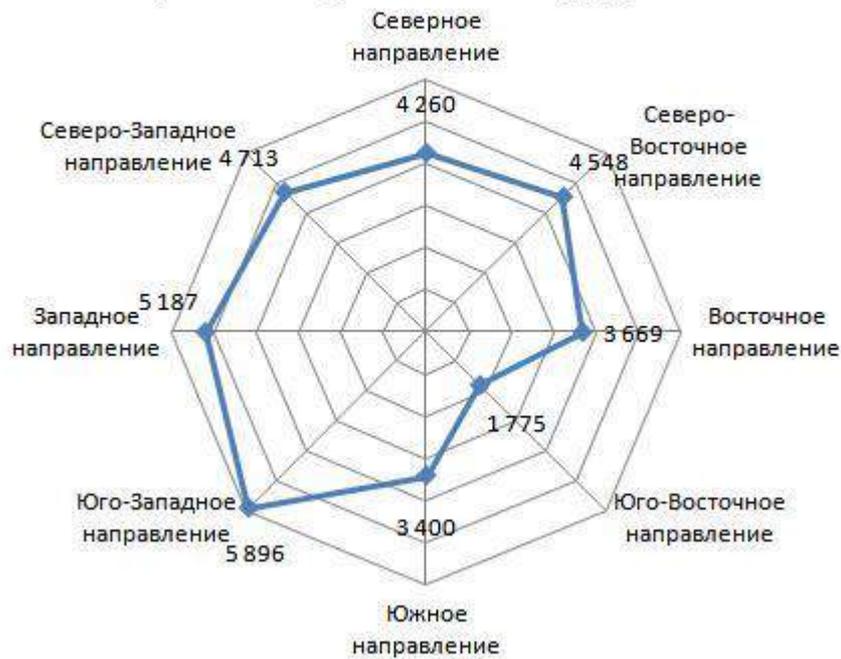


Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

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

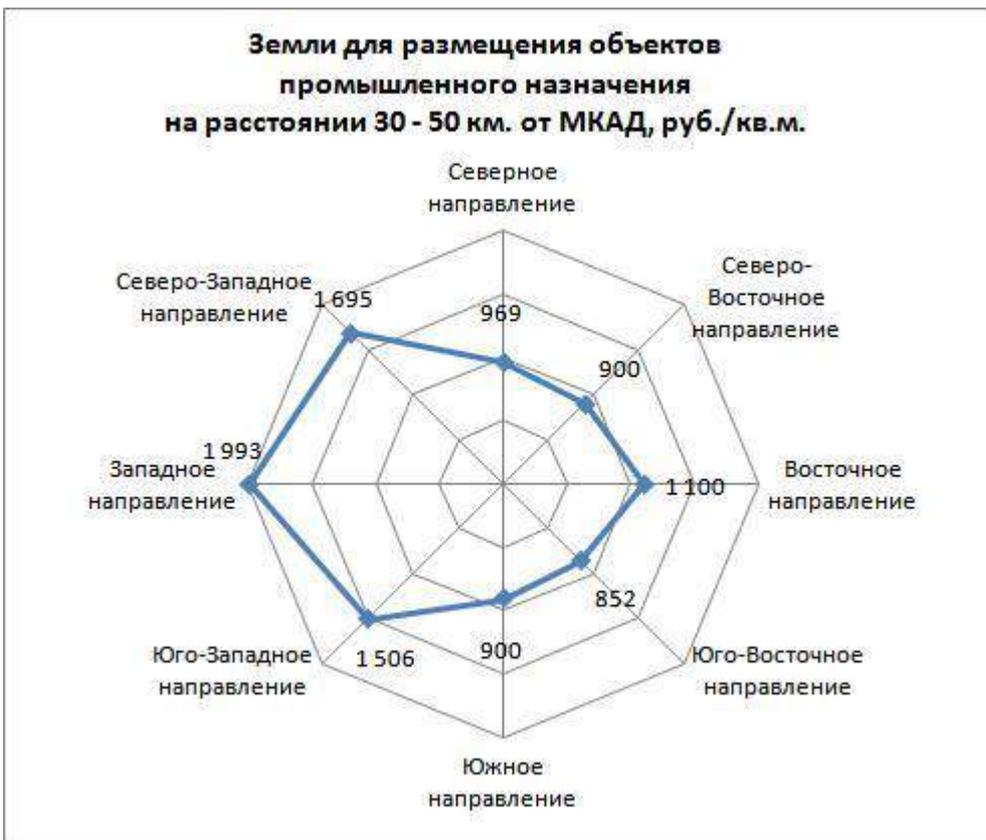
Стоимость земельных участков промышленного назначения

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

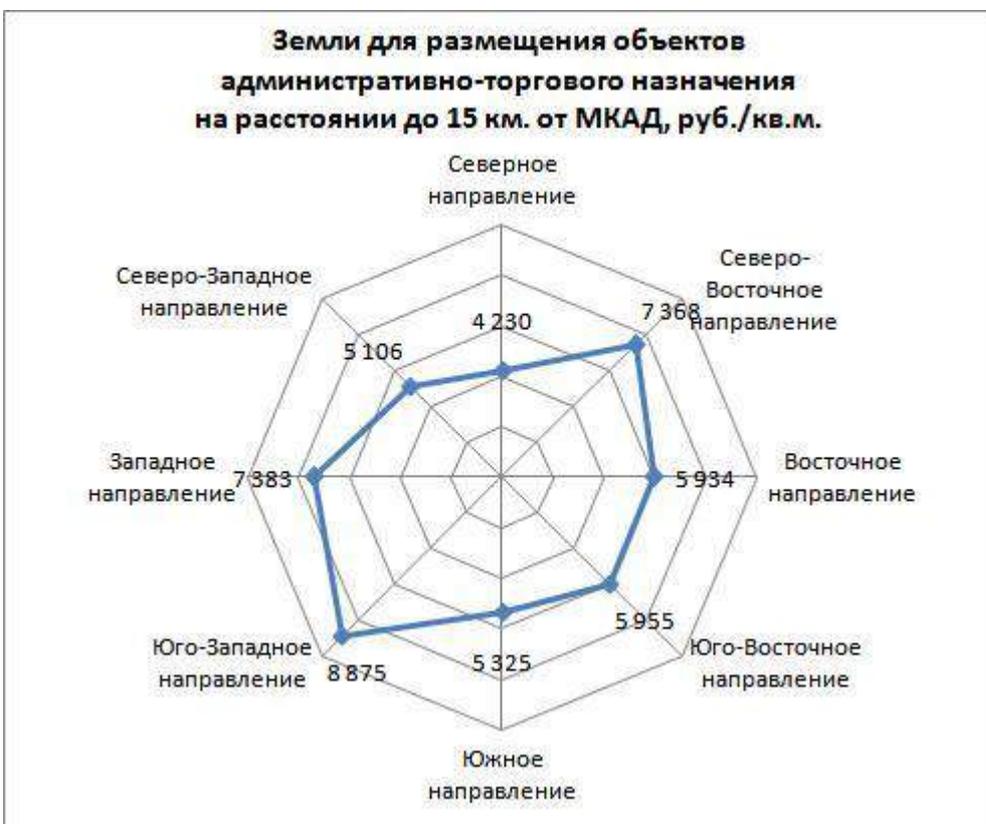


**Земли для размещения объектов
промышленного назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**





Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения.



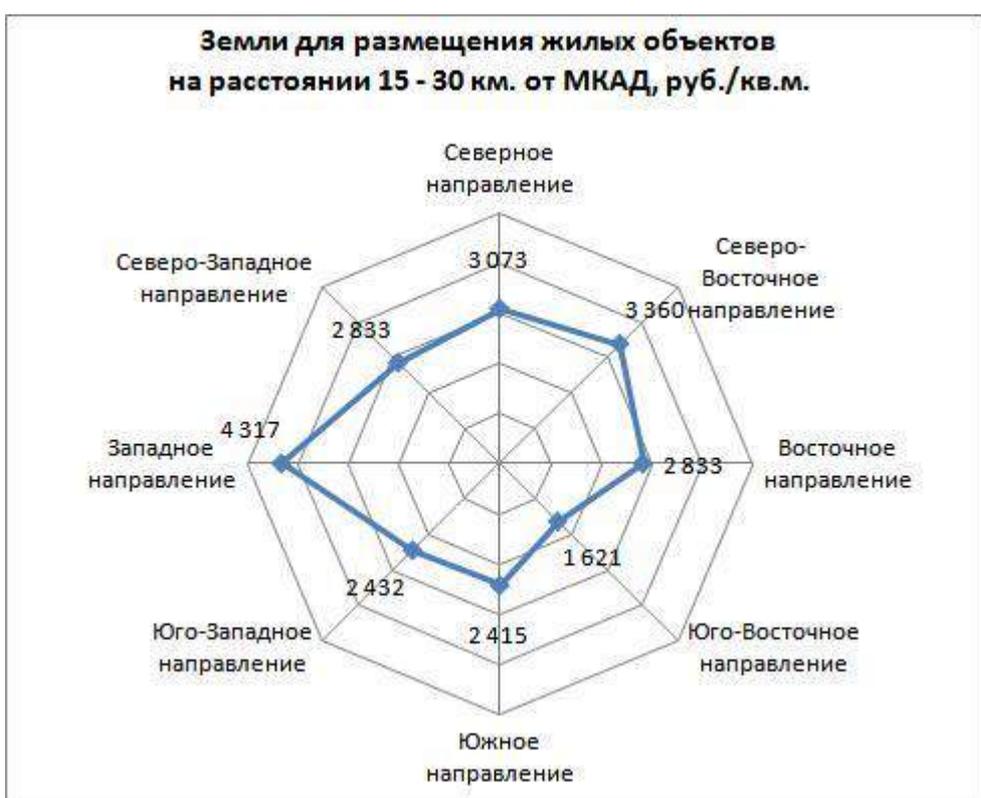
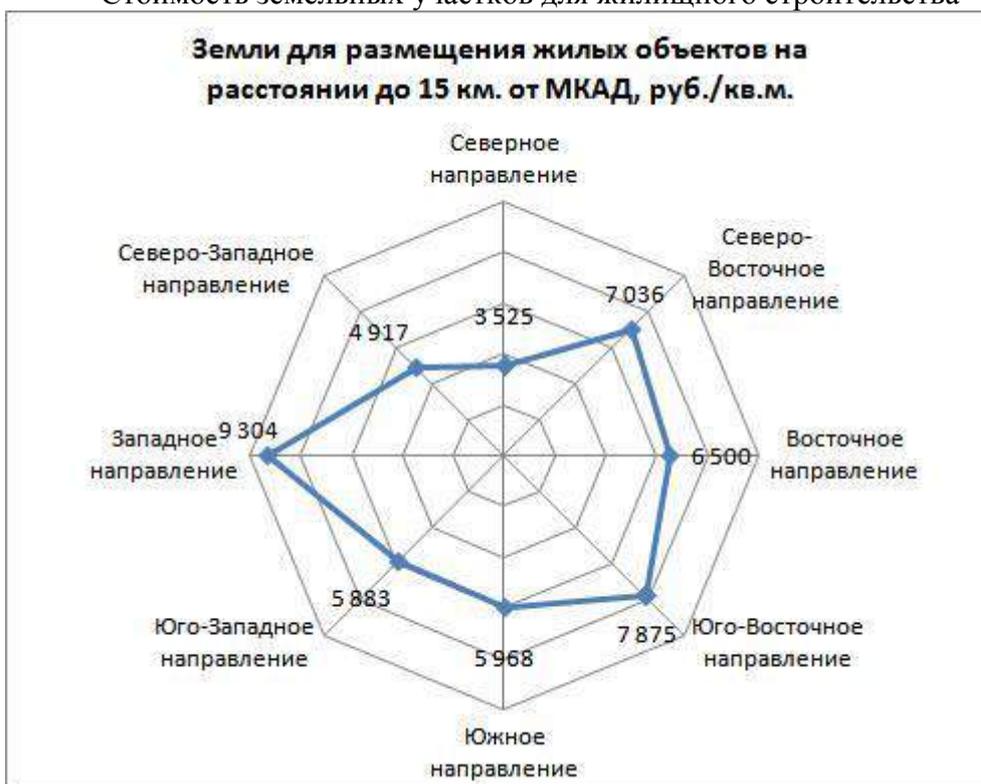
**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**

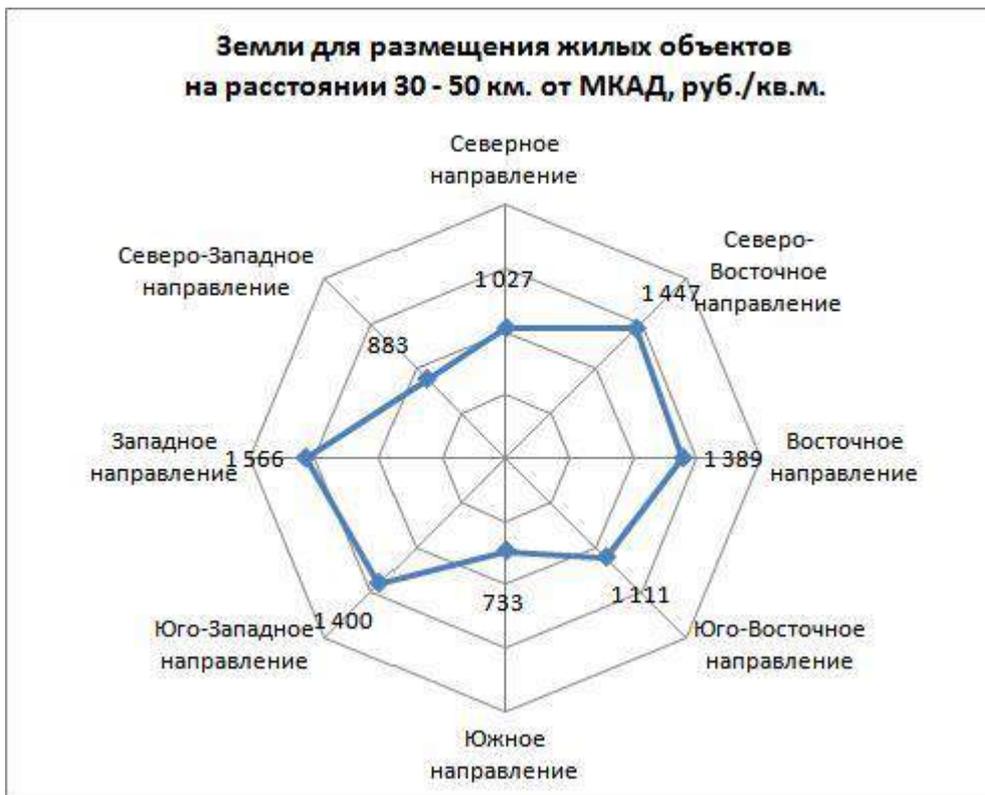


**Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**

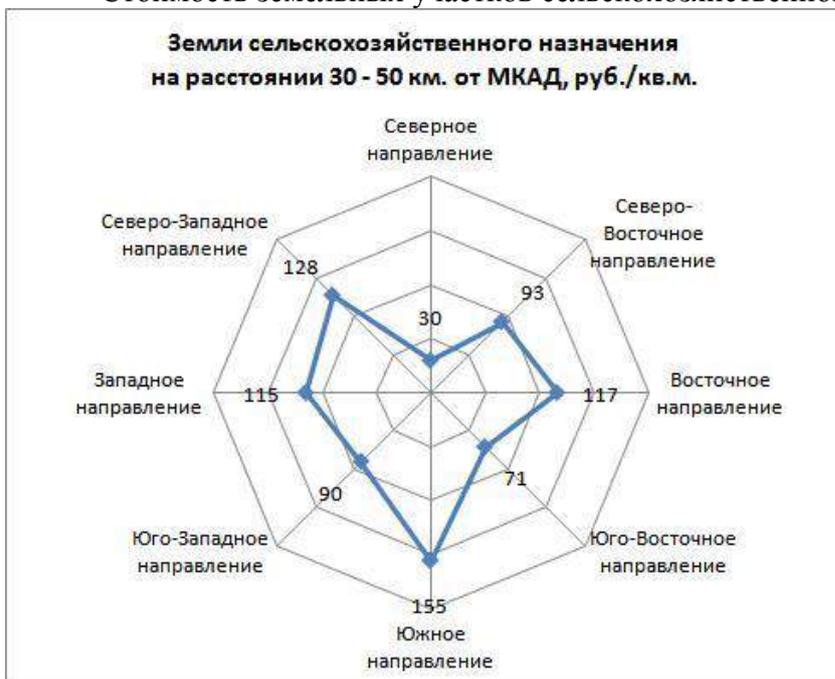


Стоимость земельных участков для жилищного строительства





Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



Источник информации:

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

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

В ходе изучения аналитической информации оценщик установил отсутствие данных по анализу земельных участков, аналогичных оцениваемому, на том основании, что

основное размещение земельных участков с/х назначения расположено в зоне от 30 км от МКАД,

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

Анализ структуры спроса.

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

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

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

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

Как сообщает аналитический центр «ИНКОМ-Недвижимость», спрос на участки без подряда за первый квартал 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, поддержавших санкции против России, — становится актуальной покупка земли под огороды или фермы.

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

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

Вывод: Объект оценки, земельный участок площадью 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. Анкундиново	Киевское ш.	22	112 700	140 000 000	1 242	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
4	г. Апрелевка	Киевское ш.	25	63 800	108 000 000	1 693	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
5	н.п. Старая Купавна	Горьковское ш.	20	64 000	105 075 200	1 642	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
6	д. Крекшино	Киевское ш..	24	16 100	18 000 000	1 118	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
7	д. Благовещенка	Пятницкое ш.	12	5 400	10 195 578	1 888	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
8	д. Селиваниха	Волоколамское ш.	25	20 000	41 045 000	2 052	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
Среднее значение						1 581	
Удаленность от МКАД 25-40							
9	д.	Симферопольс	34	3 000	8 500 000	2 833	http://www.cian.ru

	Валищево	кое ш.					ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
10	д. Ефимоново	Новорижское ш.	38	32 400	17 288 154	533	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
11	д. Трусово	Пятницкое ш.	40	58 000	46 400 000	800	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
12	д. Лужки	Новорижское ш.	30	300 000	738 810 000	2 463	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
13	д. Рязанцы	Ярославское ш.	40	12 700	6 500 000	512	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
Среднее значение						1 428	
Удаленность от МКАД 40-90							
14	п. Северный	Волоколамское ш.	41	27 000	25 000 000	926	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
15	д. Бельково	Новорязанское ш.	65	35 000	16 800 000	965	http://www.cian.ru/cat.php?suburban=yes&deal_type=2&obl_id=2&city[0]=10060
16	д. 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 недостоверный диапазон удельных цен, расположенный в зоне от 512 до 2 052. Это говорит о том, что земельные участки в категории земли сельскохозяйственного назначения, выставлены на продажу без указания точного ВРИ, но расположенные в категории земли 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, связанной 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).

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологических законодательствах. 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 земельных участков, 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.

Таблица 5

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	-	-	+
Физическая возможность	+	+	+
Экономическая целесообразность	-		+
Максимальная эффективность	+	-	+
Итого	2	1	4

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

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

- 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.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

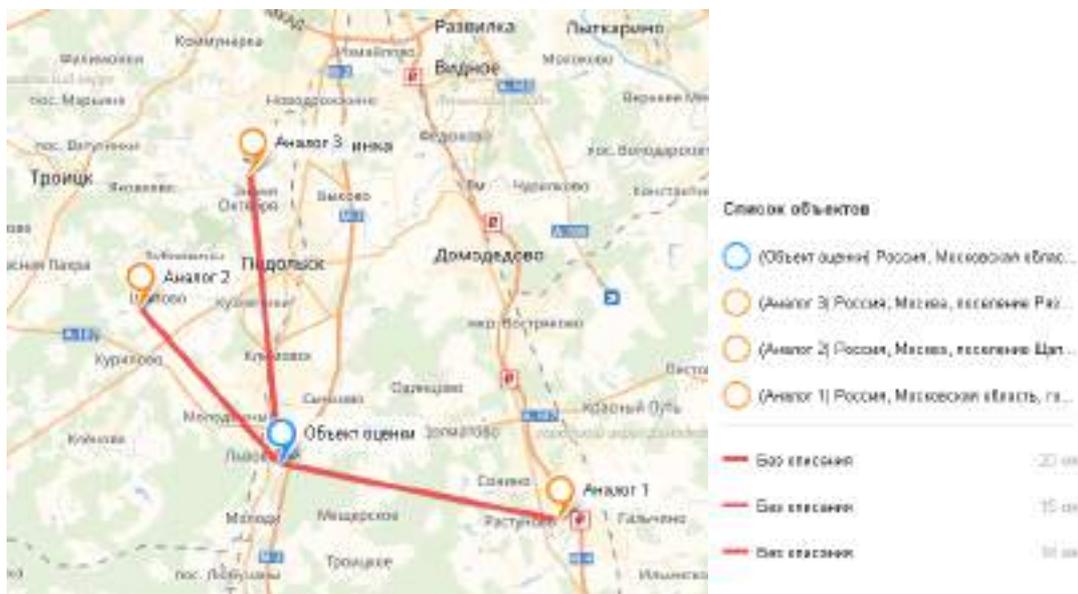


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Таблица 6 Расчет справедливой стоимости земельных участков общей площадью от 3 000 -10 000 сот.

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/domodedovo4/	https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pesenovaya-moskva-rayon	https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-762-ga-pod-selskohozyaystvennuyudeyatelnost-ryazanovomskva
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		246 180 000	840 275 000	76 200 000
Общая площадь, сот.	сот	от 3000-10 000	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)		июнь 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 Валищево, 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
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		95 150,00	76 509,25	86 500,00
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	от 3000-10 000	2238	9500	762
Корректировка	%		-12%	0%	-18%
Скорректированная цена	руб/сот		83 732,00	76 509,25	70 930,00
Назначение		земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		83 732,00	76 509,25	70 930,00
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		83 732,00	76 509,25	70 930,00
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		83 732,00	76 509,25	70 930,00
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		83 732,00	76 509,25	70 930,00
Количество корректировок			2	1	2
1/ n			0,5	1	0,5
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,25	0,5	0,25
Цена за ед. общей площади	руб/сот		76 920,13		
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м		769,20		

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 22 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Корректировка на уторгование принята на уровне -13,5%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: от 3000-10 000 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 740, 290, 33,8 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 7

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	от 3000-10 000	2238	9500	762
Общая площадь, га	от 30-100	22,38	95	7,62
Коэффициент	1	0,88	1	0,82
Корректировка		-12%	0%	-18%

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 декабре 2018 года. Корректировка не требуется.

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.

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

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.

Операционная аренда

Объекты оценки, 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: 10,42 рубль за кв.м.. Налог на землю за одну сотку составит: $0,3\% * 11,11 \text{ руб./кв.м.} = 0,03126 \text{ руб./сот.}$ За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,0026 руб./кв.м..

Стоимость за один месяц составляет: $6,7585 \text{ руб./кв.м.} + 0,0026 \text{ руб./кв.м.} = 6,7611 \text{ руб./кв.м.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 5 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 $(6,7611 * 5) * (1 + 7,5\% * 5/12)^{(5/12)} = 34,24$ рублей за кв.м

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: $34,24 \text{ руб./кв.} + 769,20 \text{ руб./кв.} = 803,44 \text{ руб./кв.}$

Сдаваемая площадь земельного участка, согласно договору, составляет: 14 009 кв.м.
Общая площадь: 384 759 кв.м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: $14 009 \text{ кв.м.} * 803,44 \text{ руб./кв.} = 11 255 390,96$ рублей

Оставшаяся площадь составляет: 370 750 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: $370 750 \text{ кв.м.} * 769,20 \text{ руб./кв.} = 285 180 900,00$ рублей

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 384 759 кв.м. составляет: $11 255 390,96 \text{ рублей} + 285 180 900,00 \text{ рублей} = 296 436 290,96 \text{ рублей}$

Полученные результаты:

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: 296 400 000 рублей

В том числе:.

Таблица 8

1	2	3	4	5=4 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Расчетная величина справедливой стоимости земельного участка, руб.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030703:649	Матвеевское	384 759	296 436 290,96	296 400 000
Итого			296 436 290,96	296 400 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 9.

Таблица 9

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	296 400 000
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 10:

Таблица 10

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

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

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 11

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 29 декабря 2018 года составляет:

296 400 000

(Двести девяносто шесть миллионов четыреста тысяч) рублей

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.



REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Garret W. Ebbrod, PhD
Foreword by David Trump



John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благополучия
через инвестиции в недвижимость

Гарет У. Эбброд, доктор философии
Предисловие Дэвида Трампа

Перевод с английского В. А. Скачеп



Деловая литература
Издательство
2007

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:
Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы
(полное наименование документа)

включен в реестр членов РОО:
«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0021836 *

ПОЛИС № 022-073-001674/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам добровольно (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных санкционируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, входящие в составленную часть Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявления на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №022-073-001674/18 от 25.03.2018г.



(Паталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Handwritten signature)

(Светлаков В.И.)

«12» марта 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. Бупкин

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 04.07.2016

Документы-основания: • Решение №08-06-16-1 о разделе земельного участка от 16 июня 2016 года

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" июля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/004/2016-3848/1

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

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

Серова И. А.



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

не зарегистрировано.

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Серова И. А.

50-БВ № 172211

№ 536
И.В.Иванов

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» Чушковой 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, пусковой комплекс (этап 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 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.Сергьякино. Земельный участок находится в обременении собственников 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, вблизи 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, вблизи 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, вблизи 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, вблизи 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, 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 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 обременении собственности владельцев инвестиционных паев - **Закрýтый 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 обременении собственности владельцев инвестиционных паев - **Закрýтый 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 обременении собственности владельцев инвестиционных паев - **Закрýтый 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 P<0,6 МПа 0325x6,0 (инв. № 3401299, 32002298 L=3170);
- Газопровод P<1,2 МПа 0219x5,0 (инв. № 3400761 L=3111m);
- Газопровод P<1,2 МПа ф 219x5,0 (инв. № 3401171 L=4012,31m);
- 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 - Ешифановка»);
- ВЛ 10кВ на ПК2653+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 копейки, в том числе НДС 18%. Арендная плата начисляется ежемесячно из расчета 658 100 (шестьсот пятьдесят восемь тысяч сто) рублей 58 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. Неиспользование земельных участков 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, 50:27:0000000:132909, 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 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 снятия, хранения и возврата плодородного слоя на земельных участках;

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

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

- при 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. Рассматривать письменные обращения Арендатора в течение 3 (трёх) 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 предоставленные земельные участки для осуществления работ по переустройству Объекта с обязательным соблюдением условий п.1.3. Договора.

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

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

5.1.5. 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 Арендодателю 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 периметром 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 проведении 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.

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

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

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

6.4. В случае неисполнения Арендатором обязательства по сроку возврата 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 невыполнения 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, снижению содержания подвижного фосфора и содержания обменного калия Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, компенсирует штрафы и ущерб как объекту охраны окружающей среды, предъявленные Арендодателю уполномоченными государственными органами и/или органами местного самоуправления, а также выплачивает стоимость восстановительных работ.

6.7. В случае повреждения и/или несогласованного перемещения верхнего плодородного слоя почвы за пределы границ 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 сельхозпроизводства на площади большей 1 (одного) га.

Расчет убытков и потерь сельхозпроизводства 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, получившая письменную мотивированную претензию от другой Стороны, обязана рассмотреть ее и дать письменный мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее получения. В случае невозможности урегулирования спора, стороны передают дело в Арбитражный суд Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

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

аренды – 11 месяцев с даты передачи 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 нарочным. В случае направления документов с нарочным, 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 товаров, 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, в 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 «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ
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. Кулик/



Арендатор

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» л/с 41956555550)

ОКПО 94158138 ОКОГУ 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
компании «Российские автомобильные дороги»



М.П.

/ Г.Н. Чулкова/

А К Т
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКОВ

к договору аренды частей земельных участков № 28-05-18-1 от «13» июня 2018г.

Московская область,
Подольский район

«13» июня 2018г

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», 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 передал, 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.Сертякино;

- 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, вблизи д.Никулино;

- **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.Никулино;

- **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 населённых 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 (четырёх) 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 «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
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


/ Д.С. Кулик /
М.П.



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» л/с 41956555550)

ОКПО 94158138 ОКОГУ 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
компании «Российские автомобильные дороги»



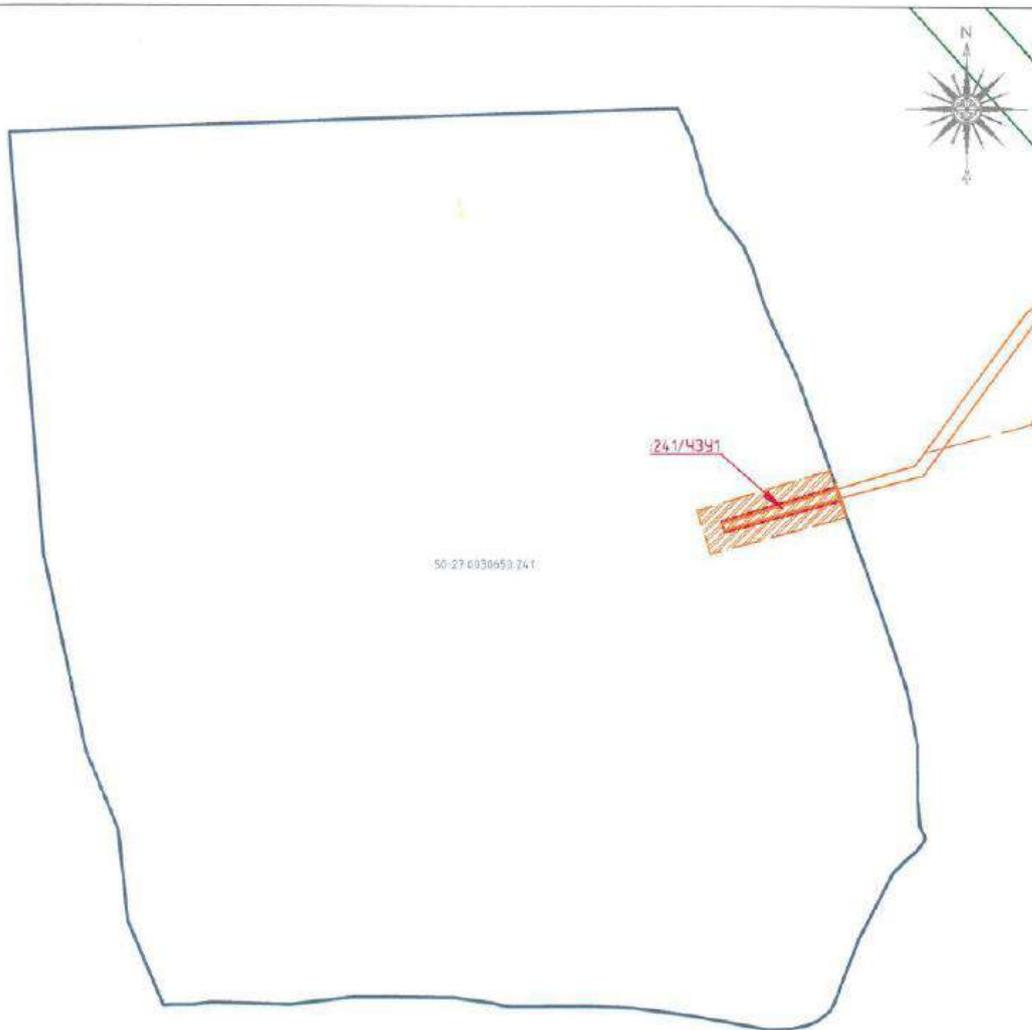

/Т.Н. Чулкова/
М.П.

Каталог координат образцовых чистею

Имя высочу	X, M	Y, M												
1	423450.10	218450.10	2	423450.11	218450.11	3	423450.12	218450.12	4	423450.13	218450.13	5	423450.14	218450.14
6	423450.15	218450.15	7	423450.16	218450.16	8	423450.17	218450.17	9	423450.18	218450.18	10	423450.19	218450.19
11	423450.20	218450.20	12	423450.21	218450.21	13	423450.22	218450.22	14	423450.23	218450.23	15	423450.24	218450.24
16	423450.25	218450.25	17	423450.26	218450.26	18	423450.27	218450.27	19	423450.28	218450.28	20	423450.29	218450.29
21	423450.30	218450.30	22	423450.31	218450.31	23	423450.32	218450.32	24	423450.33	218450.33	25	423450.34	218450.34
26	423450.35	218450.35	27	423450.36	218450.36	28	423450.37	218450.37	29	423450.38	218450.38	30	423450.39	218450.39
31	423450.40	218450.40	32	423450.41	218450.41	33	423450.42	218450.42	34	423450.43	218450.43	35	423450.44	218450.44
36	423450.45	218450.45	37	423450.46	218450.46	38	423450.47	218450.47	39	423450.48	218450.48	40	423450.49	218450.49
41	423450.50	218450.50	42	423450.51	218450.51	43	423450.52	218450.52	44	423450.53	218450.53	45	423450.54	218450.54
46	423450.55	218450.55	47	423450.56	218450.56	48	423450.57	218450.57	49	423450.58	218450.58	50	423450.59	218450.59
51	423450.60	218450.60	52	423450.61	218450.61	53	423450.62	218450.62	54	423450.63	218450.63	55	423450.64	218450.64
56	423450.65	218450.65	57	423450.66	218450.66	58	423450.67	218450.67	59	423450.68	218450.68	60	423450.69	218450.69
61	423450.70	218450.70	62	423450.71	218450.71	63	423450.72	218450.72	64	423450.73	218450.73	65	423450.74	218450.74
66	423450.75	218450.75	67	423450.76	218450.76	68	423450.77	218450.77	69	423450.78	218450.78	70	423450.79	218450.79
71	423450.80	218450.80	72	423450.81	218450.81	73	423450.82	218450.82	74	423450.83	218450.83	75	423450.84	218450.84
76	423450.85	218450.85	77	423450.86	218450.86	78	423450.87	218450.87	79	423450.88	218450.88	80	423450.89	218450.89
81	423450.90	218450.90	82	423450.91	218450.91	83	423450.92	218450.92	84	423450.93	218450.93	85	423450.94	218450.94
86	423450.95	218450.95	87	423450.96	218450.96	88	423450.97	218450.97	89	423450.98	218450.98	90	423450.99	218450.99
91	423451.00	218451.00	92	423451.01	218451.01	93	423451.02	218451.02	94	423451.03	218451.03	95	423451.04	218451.04
96	423451.05	218451.05	97	423451.06	218451.06	98	423451.07	218451.07	99	423451.08	218451.08	100	423451.09	218451.09

Имя высочу	X, M	Y, M	Имя высочу	X, M	Y, M	Имя высочу	X, M	Y, M
101	423451.10	218451.10	102	423451.11	218451.11	103	423451.12	218451.12
104	423451.13	218451.13	105	423451.14	218451.14	106	423451.15	218451.15
107	423451.16	218451.16	108	423451.17	218451.17	109	423451.18	218451.18
110	423451.19	218451.19	111	423451.20	218451.20	112	423451.21	218451.21
113	423451.22	218451.22	114	423451.23	218451.23	115	423451.24	218451.24
116	423451.25	218451.25	117	423451.26	218451.26	118	423451.27	218451.27
119	423451.28	218451.28	120	423451.29	218451.29	121	423451.30	218451.30
122	423451.31	218451.31	123	423451.32	218451.32	124	423451.33	218451.33
125	423451.34	218451.34	126	423451.35	218451.35	127	423451.36	218451.36
128	423451.37	218451.37	129	423451.38	218451.38	130	423451.39	218451.39
131	423451.40	218451.40	132	423451.41	218451.41	133	423451.42	218451.42
134	423451.43	218451.43	135	423451.44	218451.44	136	423451.45	218451.45
137	423451.46	218451.46	138	423451.47	218451.47	139	423451.48	218451.48
140	423451.49	218451.49	141	423451.50	218451.50	142	423451.51	218451.51
143	423451.52	218451.52	144	423451.53	218451.53	145	423451.54	218451.54
146	423451.55	218451.55	147	423451.56	218451.56	148	423451.57	218451.57
149	423451.58	218451.58	150	423451.59	218451.59	151	423451.60	218451.60
152	423451.61	218451.61	153	423451.62	218451.62	154	423451.63	218451.63
155	423451.64	218451.64	156	423451.65	218451.65	157	423451.66	218451.66
158	423451.67	218451.67	159	423451.68	218451.68	160	423451.69	218451.69
161	423451.70	218451.70	162	423451.71	218451.71	163	423451.72	218451.72
164	423451.73	218451.73	165	423451.74	218451.74	166	423451.75	218451.75
167	423451.76	218451.76	168	423451.77	218451.77	169	423451.78	218451.78
170	423451.79	218451.79	171	423451.80	218451.80	172	423451.81	218451.81
173	423451.82	218451.82	174	423451.83	218451.83	175	423451.84	218451.84
176	423451.85	218451.85	177	423451.86	218451.86	178	423451.87	218451.87
179	423451.88	218451.88	180	423451.89	218451.89	181	423451.90	218451.90
182	423451.91	218451.91	183	423451.92	218451.92	184	423451.93	218451.93
185	423451.94	218451.94	186	423451.95	218451.95	187	423451.96	218451.96
188	423451.97	218451.97	189	423451.98	218451.98	190	423451.99	218451.99
191	423452.00	218452.00	192	423452.01	218452.01	193	423452.02	218452.02
194	423452.03	218452.03	195	423452.04	218452.04	196	423452.05	218452.05
197	423452.06	218452.06	198	423452.07	218452.07	199	423452.08	218452.08
200	423452.09	218452.09	201	423452.10	218452.10	202	423452.11	218452.11
203	423452.12	218452.12	204	423452.13	218452.13	205	423452.14	218452.14
206	423452.15	218452.15	207	423452.16	218452.16	208	423452.17	218452.17
209	423452.18	218452.18	210	423452.19	218452.19	211	423452.20	218452.20
212	423452.21	218452.21	213	423452.22	218452.22	214	423452.23	218452.23
215	423452.24	218452.24	216	423452.25	218452.25	217	423452.26	218452.26
218	423452.27	218452.27	219	423452.28	218452.28	220	423452.29	218452.29
221	423452.30	218452.30	222	423452.31	218452.31	223	423452.32	218452.32
224	423452.33	218452.33	225	423452.34	218452.34	226	423452.35	218452.35
227	423452.36	218452.36	228	423452.37	218452.37	229	423452.38	218452.38
230	423452.39	218452.39	231	423452.40	218452.40	232	423452.41	218452.41
233	423452.42	218452.42	234	423452.43	218452.43	235	423452.44	218452.44
236	423452.45	218452.45	237	423452.46	218452.46	238	423452.47	218452.47
239	423452.48	218452.48	240	423452.49	218452.49	241	423452.50	218452.50
242	423452.51	218452.51	243	423452.52	218452.52	244	423452.53	218452.53
245	423452.54	218452.54	246	423452.55	218452.55	247	423452.56	218452.56
248	423452.57	218452.57	249	423452.58	218452.58	250	423452.59	218452.59
251	423452.60	218452.60	252	423452.61	218452.61	253	423452.62	218452.62
254	423452.63	218452.63	255	423452.64	218452.64	256	423452.65	218452.65
257	423452.66	218452.66	258	423452.67	218452.67	259	423452.68	218452.68
260	423452.69	218452.69	261	423452.70	218452.70	262	423452.71	218452.71
263	423452.72	218452.72	264	423452.73	218452.73	265	423452.74	218452.74
266	423452.75	218452.75	267	423452.76	218452.76	268	423452.77	218452.77
269	423452.78	218452.78	270	423452.79	218452.79	271	423452.80	218452.80
272	423452.81	218452.81	273	423452.82	218452.82	274	423452.83	218452.83
275	423452.84	218452.84	276	423452.85	218452.85	277	423452.86	218452.86
278	423452.87	218452.87	279	423452.88	218452.88	280	423452.89	218452.89
281	423452.90	218452.90	282	423452.91	218452.91	283	423452.92	218452.92
284	423452.93	218452.93	285	423452.94	218452.94	286	423452.95	218452.95
287	423452.96	218452.96	288	423452.97	218452.97	289	423452.98	218452.98
290	423452.99	218452.99	291	423453.00	218453.00	292	423453.01	218453.01
293	423453.02	218453.02	294	423453.03	218453.03	295	423453.04	218453.04
296	423453.05	218453.05	297	423453.06	218453.06	298	423453.07	218453.07
299	423453.08	218453.08	300	423453.09	218453.09	301	423453.10	218453.10
302	423453.11	218453.11	303	423453.12	218453.12	304	423453.13	218453.13
305	423453.14	218453.14	306	423453.15	218453.15	307	423453.16	218453.16
308	423453.17	218453.17	309	423453.18	218453.18	310	423453.19	218453.19
311	423453.20	218453.20	312	423453.21	218453.21	313	423453.22	218453.22
314	423453.23	218453.23	315	423453.24	218453.24	316	423453.25	218453.25
317	423453.26	218453.26	318	423453.27	218453.27	319	423453.28	218453.28
320	423453.29	218453.29	321	423453.30	218453.30	322	423453.31	218453.31
323	42							

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМельНЫХ УЧАСТКОВ
НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ**



Условные обозначения: Масштаб 1:4500 Система координат МСК-50, зона 2

- Демонстрируемые инженерные коммуникации:**
 - Электрические сети
 - Электрические сети
- Параметризуемые инженерные коммуникации:**
 - Электрические сети
 - Электрические сети
- Границы охранной зоны:**
 - Электрические сети
 - Электрические сети
- 241/4391**
 - обозначение образуемой части земельного участка;
- 241/4391(1)**
 - обозначение контура образуемой части земельного участка;
- 50:27:0030650:241**
 - кадастровый номер земельного участка, сведения в котором содержатся в ЕПРЦ;

Каталог координат частей земельного участка

№ п/п	X, м	Y, м
1	423785,51	284010,21
2	423814,24	284017,73
3	423814,24	284010,21
4	423785,51	284010,21

Ведомость площадей

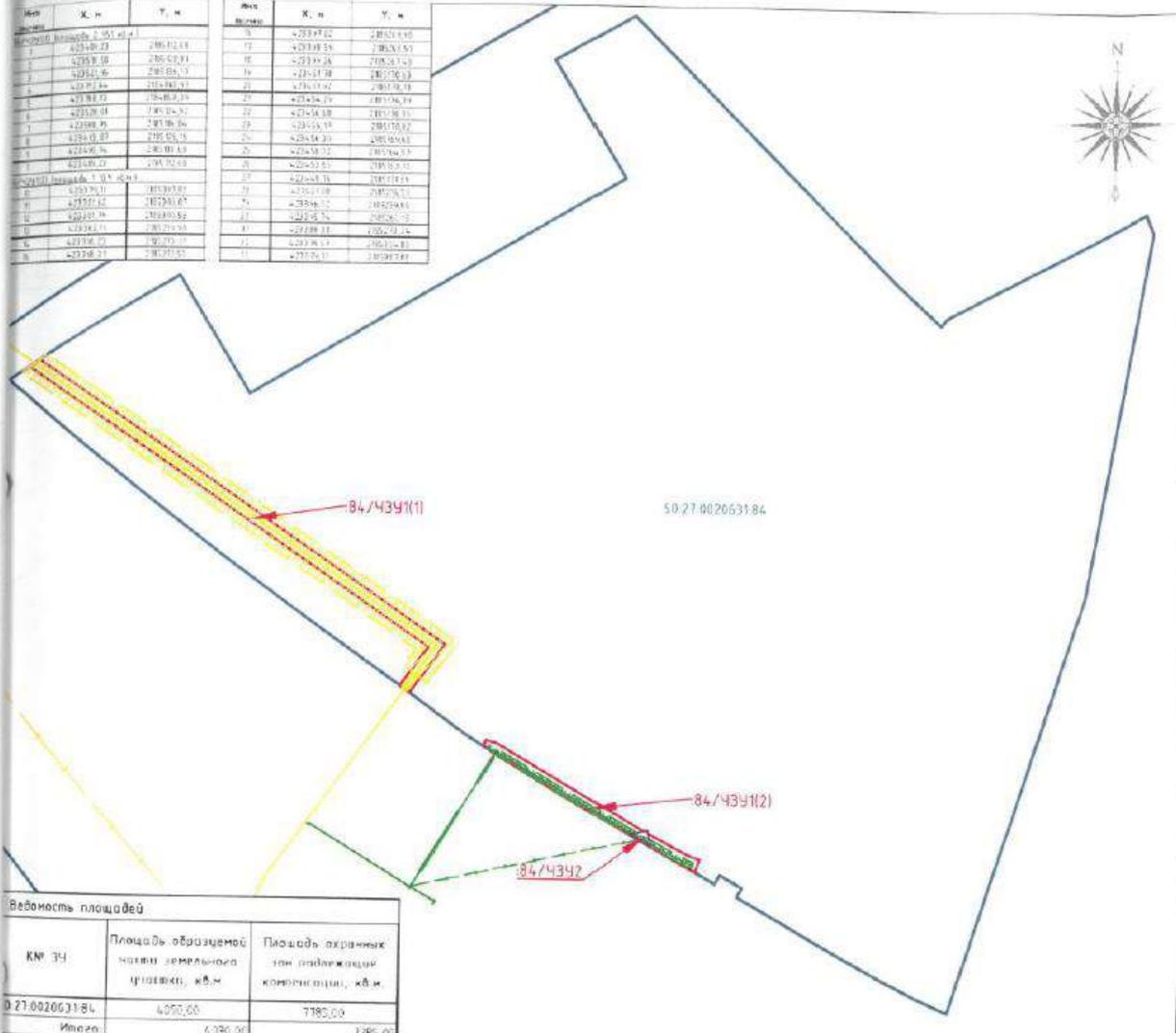
КНП ЗУ	Площадь образуемой части земельного участка, кв.м.	Площадь охранных зон подлежащих компенсации, кв.м.
50:27:0030650:241	902,00	3757,00
Итого:	902,00	3757,00

КНП ЗУ	Обозначение части ЗУ (периметр, радиус и/или диаметр)	Площадь земельного участка		Наименование инженерной коммуникации	Площадь охранных зон	
		Для переустройства и/или реконструкции, кв.м.	Для демонтажа и/или компенсации, кв.м.		Переустроваемой инженерной коммуникации, кв.м.	Демонстрируемой инженерной коммуникации, кв.м.
50:27:0030650:241	241/4391 (1)	902,00	0,00	ВЛ 35 кв.м. на ПК2056-52	3757,00	0,00
	Итого:	902,00	0,00	Итого:	3757,00	0,00

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ

Каталог координат частей земельного участка

№ п/п	X, м	Y, м	№ п/п	X, м	Y, м
Земельный участок № 01/01/01					
1	423340.23	286121.14	17	423340.23	286121.14
2	423340.23	286121.14	18	423340.23	286121.14
3	423340.23	286121.14	19	423340.23	286121.14
4	423340.23	286121.14	20	423340.23	286121.14
5	423340.23	286121.14	21	423340.23	286121.14
6	423340.23	286121.14	22	423340.23	286121.14
7	423340.23	286121.14	23	423340.23	286121.14
8	423340.23	286121.14	24	423340.23	286121.14
9	423340.23	286121.14	25	423340.23	286121.14
10	423340.23	286121.14	26	423340.23	286121.14
Земельный участок № 02/02/02					
1	423340.23	286121.14	17	423340.23	286121.14
2	423340.23	286121.14	18	423340.23	286121.14
3	423340.23	286121.14	19	423340.23	286121.14
4	423340.23	286121.14	20	423340.23	286121.14
5	423340.23	286121.14	21	423340.23	286121.14
6	423340.23	286121.14	22	423340.23	286121.14
7	423340.23	286121.14	23	423340.23	286121.14
8	423340.23	286121.14	24	423340.23	286121.14
9	423340.23	286121.14	25	423340.23	286121.14
10	423340.23	286121.14	26	423340.23	286121.14



КМ 34	Площадь образцовой части земельного участка, кв.м	Площадь охранной или защитной территории, кв.м
0.27.002063184	4090,00	7780,00
Итого:	4090,00	7780,00

КМ 34	Обозначение части 34 (перустройство/демонтирование)	Площадь земельного участка		Наименование инженерной коммуникации	Площадь охранной зоны	
		для перустройства инженерных сетей, кв.м	для демонтажа инженерных сетей, кв.м		для перустройства инженерных сетей, кв.м	для демонтажа инженерных сетей, кв.м
0.27.002063184	84/4391(1), 84/4391(2)	290,00	0,00	Линии связи подземные	790,00	14,00
	Итого:	4090,00	70,00	Электрические сети до 10 кВ	870,00	14,00

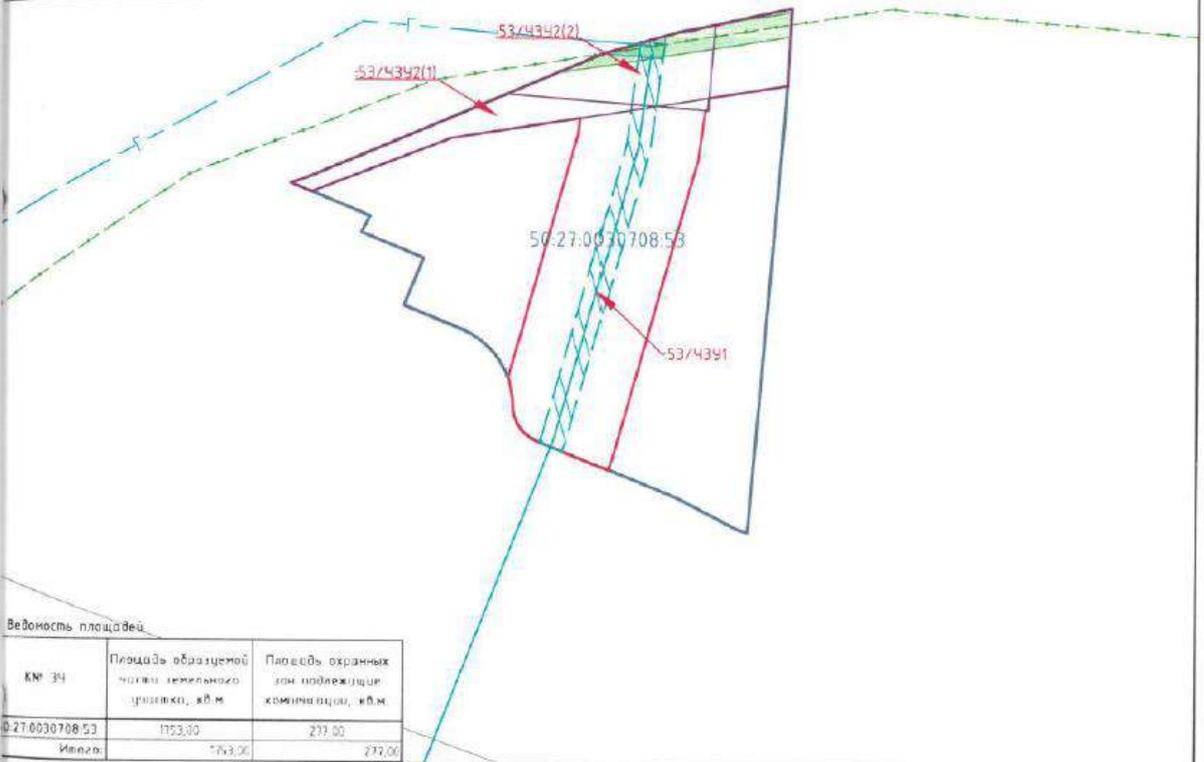
- Условные обозначения:**
- Демонтируемые инженерные коммуникации:**
 - Линии связи подземные
 - Электрические сети до 10 кВ
 - Перустраиваемые инженерные коммуникации:**
 - Линии связи подземные
 - Электрические сети до 10 кВ
 - Границы охраняемых зон демонтируемых инженерных коммуникаций:**
 - Линии связи подземные
 - Электрические сети до 10 кВ
 - Границы охраняемых зон перустраиваемых инженерных коммуникаций:**
 - Линии связи подземные
 - Электрические сети до 10 кВ
 - Существующая часть границы земельного участка, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости;
 - Часть образцовой части границы для демонтажа инженерных коммуникаций, сведения о которой доступны для определения ее местоположения;
 - Часть образцовой части границы для перустройства инженерных коммуникаций, сведения о которой доступны для определения ее местоположения;
 - Обозначение образуемой части земельного участка;
 - Обозначение центра образцовой части земельного участка;
 - Кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Система координат МСК-50, зона 2

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ

Каталог координат частей земельного участка

№ п/п	X, м	Y, м	№ п/п	X, м	Y, м
1	427044,61	218090,24	21	427044,61	218090,06
2	427044,26	218090,24	22	427044,66	218090,02
3	427043,49	218090,22	23	427043,26	218090,06
4	427042,48	218090,06	24	427042,01	218090,25
5	427041,21	218090,01	25	427040,89	218090,66
6	427039,88	218090,05	26	427039,55	218091,17
7	427038,47	218090,20	27	427038,11	218091,61
8	427036,91	218090,47	28	427035,18	218092,04
9	427035,26	218090,78	29	427033,65	218092,47
10	427033,52	218091,17	30	427032,02	218092,91
11	427031,58	218091,62	31	427030,34	218093,36
12	427029,37	218092,05	32	427028,61	218093,82
13	427026,84	218092,47	33	427026,84	218094,29
14	427024,01	218092,88	34	427025,01	218094,77
15	427020,84	218093,28	35	427023,01	218095,26
16	427017,28	218093,67	36	427020,84	218095,76
17	427013,34	218094,05	37	427018,41	218096,27
18	427009,01	218094,42	38	427015,61	218096,79
19	427004,28	218094,78	39	427012,41	218097,32
20	426999,14	218095,13	40	427008,81	218097,87



Ведомость площадей

К№ 34	Площадь образцовой части земельного участка, кв.м	Площадь охранных зон коммуникации, кв.м
50-27-0030708-53	1753,00	277,00
Итого:	1753,00	277,00

Экспликация частей земельного участка

Масштаб 1:1000

Система координат МСК-50, зона 2

№ п/п	Вид объекта	Площадь земельного участка		Положение инженерных коммуникаций	Площадь охранной зоны	
		Длина коммуникации, км	Длина участка, кв.м		Радиус охранной зоны, м	Длина коммуникации, кв.м
1	Газопровод подземный	118,00	21,38	Газопровод 7-11 (10-12) 0,108 (0,108) 10-11 (10-11) 10-12 (10-12)	19,00	-
2	Газопровод подземный	117,00	21,38	Газопровод 10-11 (10-11) 10-12 (10-12)	19,00	19,00
	Итого:	235,00	42,76		38,00	19,00

Условные обозначения:

- Демонстрируемые инженерные коммуникации:**
 - Линии связи подземные
 - Газопровод подземный
 - Планируемые инженерные коммуникации:**
 - Линии связи подземные
 - Газопровод подземный
 - Границы охранных зон демонстрируемых инженерных коммуникаций:**
 - Линии связи подземные
 - Газопровод подземный
 - Границы охранных зон планируемых инженерных коммуникаций:**
 - Линии связи подземные
 - Газопровод подземный
- существующая часть границы земельного участка, сведения в ЕГРН сведения о которой доступны для определения ее местоположения;
 - часть образцовой части границы для зонирования инженерных коммуникаций, сведения о которой доступны для определения ее местоположения;
 - часть образцовой части границы для зонирования инженерных коммуникаций, сведения о которой доступны для определения ее местоположения;
 - обозначение образцовой части земельного участка;
 - обозначение центра образцовой части земельного участка;
 - кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержится в ЕГРН.

НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ



Вводный плановый

№ П/П	Идентификационный номер кадастрового объекта, кадастровый номер участка, кадастровый номер территории, кадастровый номер населенного пункта, кадастровый номер муниципального района, кадастровый номер субъекта Российской Федерации	Идентификационный номер кадастрового объекта, кадастровый номер участка, кадастровый номер территории, кадастровый номер населенного пункта, кадастровый номер муниципального района, кадастровый номер субъекта Российской Федерации
1	50:07:0080301:0001	50:07:0080301:0001
2	50:07:0080301:0002	50:07:0080301:0002
3	50:07:0080301:0003	50:07:0080301:0003
4	50:07:0080301:0004	50:07:0080301:0004
5	50:07:0080301:0005	50:07:0080301:0005
6	50:07:0080301:0006	50:07:0080301:0006
7	50:07:0080301:0007	50:07:0080301:0007
8	50:07:0080301:0008	50:07:0080301:0008
9	50:07:0080301:0009	50:07:0080301:0009
10	50:07:0080301:0010	50:07:0080301:0010

Масштаб 1:2500

Селекционный код: МСК-50, зона 2

Условные обозначения:

Кадастровые объекты:

- Кадастровый объект (зеленая линия)
- Кадастровый объект (красная линия)
- Кадастровый объект (синяя линия)
- Кадастровый объект (оранжевая линия)
- Кадастровый объект (фиолетовая линия)
- Кадастровый объект (розовая линия)
- Кадастровый объект (серая линия)
- Кадастровый объект (коричневая линия)
- Кадастровый объект (голубая линия)
- Кадастровый объект (лиловая линия)
- Кадастровый объект (розово-красная линия)
- Кадастровый объект (розово-синяя линия)
- Кадастровый объект (розово-оранжевая линия)
- Кадастровый объект (розово-фиолетовая линия)
- Кадастровый объект (розово-серая линия)
- Кадастровый объект (розово-коричневая линия)
- Кадастровый объект (розово-голубая линия)
- Кадастровый объект (розово-лиловая линия)
- Кадастровый объект (розово-розово-красная линия)
- Кадастровый объект (розово-розово-синяя линия)
- Кадастровый объект (розово-розово-оранжевая линия)
- Кадастровый объект (розово-розово-фиолетовая линия)
- Кадастровый объект (розово-розово-серая линия)
- Кадастровый объект (розово-розово-коричневая линия)
- Кадастровый объект (розово-розово-голубая линия)
- Кадастровый объект (розово-розово-лиловая линия)

Границы объектов:

- Граница объекта (зеленая линия)
- Граница объекта (красная линия)
- Граница объекта (синяя линия)
- Граница объекта (оранжевая линия)
- Граница объекта (фиолетовая линия)
- Граница объекта (розовая линия)
- Граница объекта (серая линия)
- Граница объекта (коричневая линия)
- Граница объекта (голубая линия)
- Граница объекта (лиловая линия)
- Граница объекта (розово-красная линия)
- Граница объекта (розово-синяя линия)
- Граница объекта (розово-оранжевая линия)
- Граница объекта (розово-фиолетовая линия)
- Граница объекта (розово-серая линия)
- Граница объекта (розово-коричневая линия)
- Граница объекта (розово-голубая линия)
- Граница объекта (розово-лиловая линия)

Условные обозначения:

- Линия для обозначения (зеленая линия)
- Линия для обозначения (красная линия)
- Линия для обозначения (синяя линия)
- Линия для обозначения (оранжевая линия)
- Линия для обозначения (фиолетовая линия)
- Линия для обозначения (розовая линия)
- Линия для обозначения (серая линия)
- Линия для обозначения (коричневая линия)
- Линия для обозначения (голубая линия)
- Линия для обозначения (лиловая линия)
- Линия для обозначения (розово-красная линия)
- Линия для обозначения (розово-синяя линия)
- Линия для обозначения (розово-оранжевая линия)
- Линия для обозначения (розово-фиолетовая линия)
- Линия для обозначения (розово-серая линия)
- Линия для обозначения (розово-коричневая линия)
- Линия для обозначения (розово-голубая линия)
- Линия для обозначения (розово-лиловая линия)

Селекционный код:

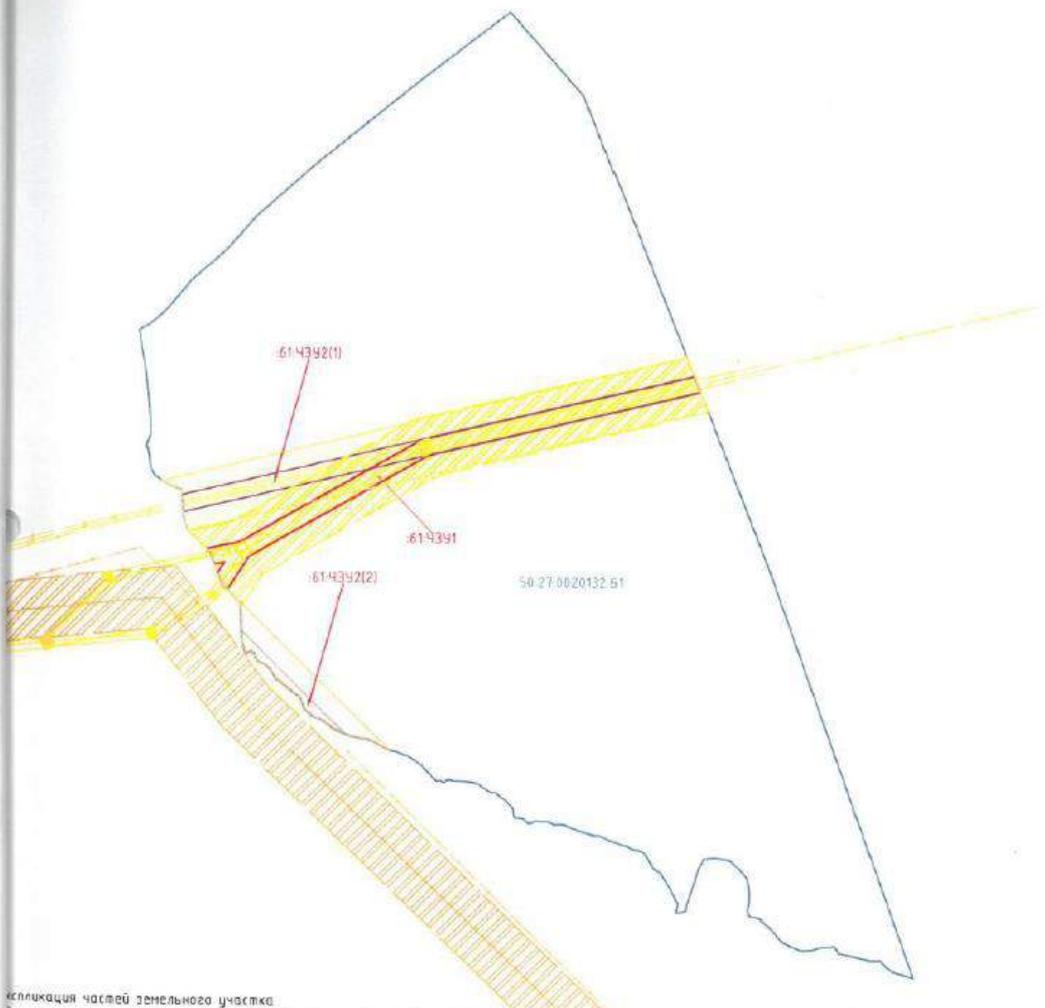
- 50:07:0080301:0001
- 50:07:0080301:0002
- 50:07:0080301:0003
- 50:07:0080301:0004
- 50:07:0080301:0005
- 50:07:0080301:0006
- 50:07:0080301:0007
- 50:07:0080301:0008
- 50:07:0080301:0009
- 50:07:0080301:0010

Кадастровый план территории

Экспликация частей земельных участков

№ п/п	Наименование части земельного участка	Площадь части земельного участка, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь территории, кв. м
1	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0001	1000,00	1000,00	1000,00
2	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0002	1000,00	1000,00	1000,00
3	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0003	1000,00	1000,00	1000,00
4	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0004	1000,00	1000,00	1000,00
5	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0005	1000,00	1000,00	1000,00
6	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0006	1000,00	1000,00	1000,00
7	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0007	1000,00	1000,00	1000,00
8	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0008	1000,00	1000,00	1000,00
9	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0009	1000,00	1000,00	1000,00
10	Часть земельного участка, кадастровый номер 50:07:0080301:0010	1000,00	1000,00	1000,00

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ**



Схематическое изображение частей земельного участка

КНП ЭЗ	Обозначение части ЗУ (перестройка и/или деление участка)	Площадь земельного участка		Максимальные инженерные коммуникации	Площадь охранной зоны	
		Для переустройства инженер. сет. кВт	Для демонтажа инженер. сет. кВт		Переустройства инженер. сет. кВт	Демонтажа инженер. сет. кВт
50.27.0020132.61	614391 / 614392	6233,00	6000,00	Переустройство 0,4-110 кВт на ПК2624-05	21236,00	19126,00
	Итого:	6233,00	6000,00	Переустройство 0,4-220 кВт на ПК2600-00 - ПК2613-00, ПК2624-08 - ПК2627-00, 2635-12, 2642-04	-	3073,00
	Итого:	6233,00	6000,00	Итого:	21236,00	22200,00

- Условные обозначения:**
- Инженерные коммуникации:**
 - Электрические сети 220 кВт
 - Электрические сети 110 кВт
 - Переустройство инженерных коммуникаций:**
 - Электрические сети 220 кВт
 - Электрические сети 110 кВт
 - Границы охранных зон действующих инженерных коммуникаций:**
 - Электрические сети 220 кВт
 - Электрические сети 110 кВт
 - существующая часть границы земельного участка, содержащаяся в ЕГРН сведения о которой достаточно для определения ее местоположения;
 - выделенная часть границы для демонтажа инженерных коммуникаций, сведения о которой достаточно для определения ее местоположения;
 - выделенная часть границы для переустройства инженерных коммуникаций, сведения о которой достаточно для определения ее местоположения;
 - обозначение образцовой части земельного участка;
 - обозначение центра образцовой части земельного участка;
 - кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержится в ЕГРН;

Масштаб 1:3500
Московская СК

Ведомость площадей

КНП ЭЗ	Площадь образцовой части земельного участка, кв. м	Площадь охранных зон подлежащих коммуникации, кв. м
50.27.0020132.61	9476,00	21236,00
Итого:	9476,00	21236,00

Порядок координат частей земельного участка представлен на оборотной стороне листа

Каталог координат образуемых частей

Имя точки	X, м	Y, м	Имя точки	X, м	Y, м	Имя точки	X, м	Y, м
614391 (площадь 2 497 кв.м)			614392 (площадь 6 233 кв.м)			614393 (площадь 756 кв.м)		
1	-20212,48	-17214,45	1	-20242,93	-17195,65	1	-20440,60	-17166,26
2	-20238,31	-17214,23	2	-20237,25	-17166,34	2	-20495,53	-17080,25
3	-20298,94	-17215,93	3	-20252,16	-17220,71	3	-20436,03	-17082,06
4	-20251,93	-17219,37	4	-20199,02	-16800,42	4	-20440,77	-17091,64
5	-20262,76	-17223,71	5	-20212,16	-16795,02	5	-20485,45	-17097,90
6	-20274,79	-17063,48	6	-20265,29	-17015,47	6	-20403,74	-17101,23
7	-20212,66	-17214,45	7	-20349,08	-17163,93	7	-20441,23	-17107,21
			8	-20376,68	-17120,31	8	-20474,87	-17114,76
			9	-20372,41	-17182,42	9	-20479,60	-17115,82
			10	-20370,93	-17182,98	10	-20465,52	-17116,64
			11	-20340,29	-17183,23	11	-20449,67	-17126,17
			12	-20363,83	-17189,75	12	-20442,29	-17142,93
			13	-20354,10	-17180,59	13	-20438,34	-17146,95
			14	-20355,87	-17189,11	14	-20431,60	-17153,13
			15	-20346,62	-17181,66	15	-20433,84	-17154,18
			16	-20343,45	-17181,10	16	-20417,17	-17161,96
			17	-20342,93	-17183,65	17	-20430,34	-17163,20
			18			18	-20417,10	-17166,45
			19			19	-20416,35	-17166,49
			20			20	-20410,60	-17166,26

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью 23 (Двадцать три) листа

ГК «Автодор»:
заместитель председателя правления -
директор Центра управления проектами
по проектному управлению
Государственной компании «Российские
автомобильные дороги»

Т.Н. Чулкова

Правообладатель:
Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал»
Д.У. ЭПИФ рентным «Перспектива» под
управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Д. С. Кулик





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



листок