



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

Отчет №3 - 05/01-19

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:
18 января 2019 года
Дата составления отчета:
18 января 2019 года

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2019

Сопроводительное письмо

18 января 2019 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №324 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости право собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Валищево, д. Александровка., которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 18 января 2019 г.

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0030710:735 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №05-10-18-2 от 10 октября 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)

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0030710:734 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельных участков №15-10-18-1 от 13 ноября 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение)

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью: 92 582 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0030710:735; ✓ Расположенных по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево, вблизи д.Александровка. 2)Земельный участок общей площадью: 353 431 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.
---------------	---

	Кадастровый номер: 50:27:0030710:734; ✓ Расположенных по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п , вблизи д. Валищево, вблизи д.Александровка.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	18 января 2019 года
Дата оценки	18 января 2019 года
Дата составления отчета	18 января 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	4 400 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости	4 400 000 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 комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 400 000

(Четыре миллиона четыреста тысяч) рублей,

В том числе:

Кadaстровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030710:735	Валищево, Александровка	92 582	900 000
50:27:0030710:734	Валищево, Александровка	353 431	3 500 000
Итого			4 400 000

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА.....	11
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	49
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	49
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	49
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	58
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	60
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	60
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	60
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	76
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	79
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	80

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №324 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью: 92 582 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0030710:735; ✓ Расположенных по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п , вблизи д. Валищево, вблизи д.Александровка. 2)Земельный участок общей площадью: 353 431 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:734; Расположенных по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п , вблизи д. Валищево, вблизи д.Александровка.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости прав собственности
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого Фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	18 января 2019 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. Земельный участок участвует в севообороте.
--	---

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;

- О при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- О все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- О Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- О заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- О Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- О мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- О результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- О события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- О Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- О ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- О 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-АИН107192 от 23 июля 2014 года
2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН107191 от 23 июля 2014 года
3. Договор аренды недвижимого имущества №05-10-18-2 от 10 октября 2018 года
4. Договор аренды земельных участков №15-10-18-1 от 13 ноября 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)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

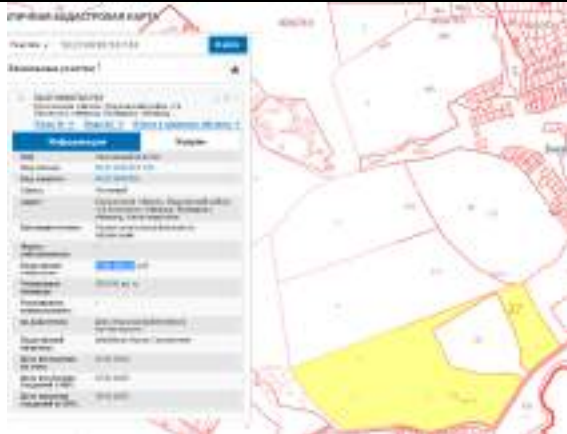
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных заказчика

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п , вблизи д. Валищево, вблизи д.Александровка
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	92 582
Кадастровый номер:	50:27:0030710:735

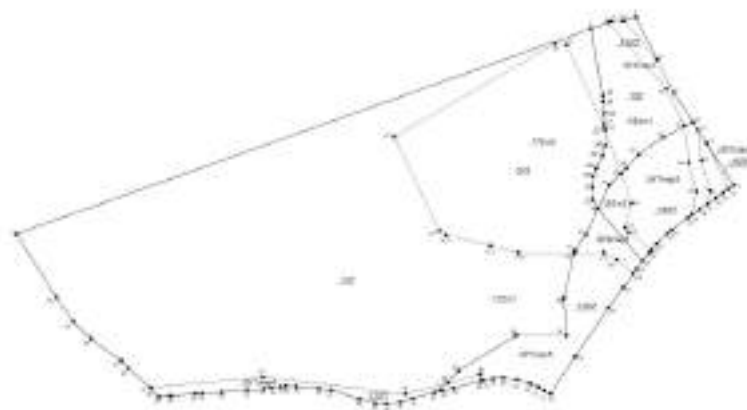
Кадастровая стоимость:	898 045,40
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН107191 от 23 июля 2014 года
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита.
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-27/031/2014-269 от 23.07.2014 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 2	
Местоположение	Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п , вблизи д. Валищево, вблизи д.Александровка
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Общая площадь, кв.м.	353 431
Кадастровый номер:	50:27:0030710:734
Кадастровая стоимость:	3 428 280,70
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН107192 от 23 июля 2014 года
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита.
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50-50-27/031/2014-270 от 23.07.2014 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

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

Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли для сельскохозяйственного производства, используются по назначению. Земельные участки находятся около д.Валищево и д.Александровка. Параметров плодородия земель оценщику не предоставлено. Участки получены путем перераспределения с сохранением общих площадей следующих земельных участков общей площадью: 52315 кв.м и 393698 соответственно.

План перераспределения представлен ниже:



Анализ местоположения



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

Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На западе района, возле деревни Рыжово расположен крупный автоматизированный молочный комплекс «Рыжово». Важнейшие дополнительные отрасли — производство картофеля, мяса крупного рогатого скота, зерна.

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

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

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

Валищево — деревня в городском округе Подольск Московской области России.

До 2015 года входила в состав сельского поселения Лаговское Подольского района; до середины 2000-х — в Лаговский сельский округ.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 80 человек (32 мужчин и 48 женщин). По данным на 2005 год в деревне проживало 77 человек.

Деревня Валищево расположена у Московского малого кольца примерно в 14 км к юго-востоку от центра города Подольска. Ближайшие населённые пункты — деревни Меньшово, Александровка и Борьево. Рядом с деревней Валищево протекает река Рожайка.

В деревне Валищево расположена церковь Успения Пресвятой Богородицы. Пятиглавая церковь с двумя боковыми приделами была построена в 1907—1919 годах. По своей архитектуре относится к неорусскому стилю. В 1920-х годах была закрыта, в 1990 году открыта вновь. Церковь Успения Пресвятой Богородицы является памятником архитектуры местного значения.

В 2005 году недалеко от деревни был построен комплекс Славянский кремль, где проходят ежегодные этнографические, исторические, культурологические и музыкальные фестивали.

Александровка — деревня в городском округе Подольск Московской области России.

До 2015 года входила в состав сельского поселения Лаговское Подольского района; до середины 2000-х — в Лаговский сельский округ.

Численность населения		
2002 ^[3]	2006 ^[4]	2010 ^[1]
31	 30	 70

Деревня Александровка расположена на реке Рожайке примерно в 15 км к юго-востоку от центра города Подольска. Ближайшие населённые пункты — посёлок Лесные Поляны и деревня Лопаткино. В 2 км к северу от деревни проходит Московское малое кольцо.

В Александровке расположены следующие улицы и территории:

Заречная улица

Леснополянская улица

Речная улица

Рождественская улица

Территория СНТ Ветеран

Садовая улица

Фермерская улица

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

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превосходили как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.



Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы

роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.



Индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вырос на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе.

Существенный вклад в рост производства в сельском хозяйстве в октябре внесло продолжающееся увеличение сбора подсолнечника. По данным Росстата, в октябре текущего года в хозяйствах всех категорий подсолнечника было намолочено 6,8 млн. тонн против 4,7 млн. тонн в октябре 2017 года. В результате сбор данной культуры на 1 ноября превосходил показатель на аналогичную дату прошлого года на 27,2 % (на 1 октября положительный разрыв составлял 6,7 %). Существенный рост намолота подсолнечника в текущем году связан с первой очередь с активизацией уборочной кампании: по состоянию на 1 ноября было обработано 83,4 % засеянных площадей по сравнению с 72,9 % на аналогичную дату прошлого года.

По сбору зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий сохраняется отставание от показателей прошлого года, однако к 1 ноября оно сократилось до 16,0 % с 19,5 % на 1 октября. Улучшение динамики относительно прошлого года наблюдалось также по овощам и картофелю, в то время как разрыв по сбору сахарной свеклы сохранился практически на уровне прошлого месяца (около 13 % на 1 ноября).

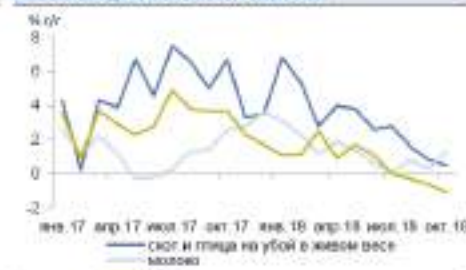
Помимо увеличения сбора основных культур в октябре текущего года, определенную роль в улучшении годовой динамики сельского хозяйства также сыграла низкая база 2017 года. Она была обусловлена особенностями прошлогодней уборочной кампании, когда активная фаза уборки пришлась на август–сентябрь, в то время как в октябре, наоборот, по большинству культур наблюдалось замедление из-за неблагоприятных погодных условий.

Рис. 5. Отставание по сбору зерновых и зернобобовых культур в октябре сократилось



Источник: Минсельхоз России; расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Показатели выпуска продукции животноводства останутся слабыми



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

В октябре уборочная кампания была практически завершена по зерновым и зернобобовым культурам (по состоянию на 1 ноября обработано 93,9 % площадей), картофелю (98,2 %), овощам (92,8 %). В то же время сбор подсолнечника в ноябре продолжался. По оперативным данным Минсельхоза России, сохраняется существенный положительный разрыв по сбору данной культуры в сельскохозяйственных организациях – 39,4 % на 26 ноября (по сравнению с 36,1 % на 29 октября).

В животноводстве в октябре продолжилось замедление роста производства скота и птицы (до 0,5 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре) и сокращение производства яиц (на 1,1 % г/г против 0,6 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем рост производства молока в октябре ускорился до 1,3 % г/г с 0,3 % г/г в сентябре.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	апр. 18	июл. 18	окт. 18	январ. 19	апр. 19	июл. 19	окт. 19	январ. 20	апр. 20	июл. 20
ВВП	2,8*	1,3	1,1*	1,1*	1,8*	1,8	1,3	1,8	2,8	-0,2
Сельское хозяйство	11,8	-4,1	-4,8	-11,3	0,9	1,9	2,8	2,8	-0,1	-4,8
Сельское хозяйство	2,9	-0,4	0,1	-0,9	-0,7	0,9	-0,9	-1,4	-0,8	-2,3
Розничная торговля	1,9	2,0	2,2	2,8	2,7	2,0	2,4	1,3	3,0	-4,8
Транспорт	-0,1	2,8	2,8	2,8	-4,1	2,4	2,4	8,8	2,7	1,8
Промышленное производство	3,7	2,8	2,1	2,7	2,9	2,2	2,8	2,1	-0,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	7,4	-4,9	-6,9	-4,8	3,2	2,2	5,8	2,9	-0,4	2,3
добыча угля	5,5	-3,6	-6,8	-3,3	2,6	2,9	9,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	-4,2	-8,4	-3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	-5,4	-5,8	-4,7	6,0	1,6	2,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	-4,8	-4,7	-6,6	10,7	15,6	12,6	4,4
Обрабатывающие производства	2,7	2,2	-0,1	2,2	-4,8	4,3	2,7	2,8	-0,8	2,8
машинное производство	3,6	-4,0	-4,2	-3,8	-5,5	6,3	9,7	1,5	-0,8	5,3
легкая промышленность	-0,9	3,6	0,7	9,4	-4,8	3,8	4,8	9,4	9,0	7,2
лесная промышленность	16,8	18,0	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство газа и нефтепродуктов	1,5	1,9	5,8	-0,4	-2,6	2,6	2,2	1,1	-0,9	-3,2
химический комплекс	1,8	-4,1	0,0	-4,3	0,1	3,2	-4,2	5,0	3,2	11,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,1	15,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,3	7,9	-1,3
металлургия	19,8	-2,8	-8,7	-0,7	-4,0	-0,8	5,9	0,8	-0,9	2,4
машиностроение	-6,6	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-0,2	8,5
прочие производства	0,9	-4,6	2,9	-3,4	0,9	0,4	5,7	-2,9	2,8	-0,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,2	-0,8	-0,4	0,1	1,8	0,8	2,8	-0,4	-0,9	2,0
Восстановление, содержание, утилизация отходов	-4,8	-4,1	6,0	0,8	1,9	-1,9	-2,9	-2,1	-4,3	0,8

(Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России)

*Данные Минэкономразвития России

Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В помесечном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.

Рис. 7. Данные Росстата указывают на дальнейшее замедление потребления...

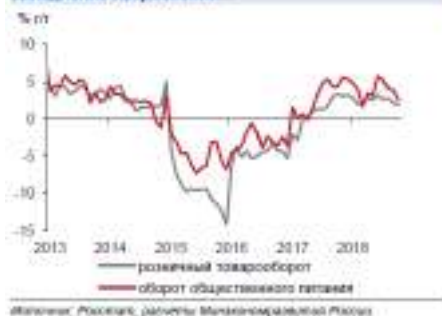


Рис. 8. ...а то время как «жесткие» данные демонстрируют более позитивную динамику



Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

Необходимо отметить, что оценка роста инвестиций в основной капитал за 3кв18, приведенная в обзоре «Картина экономики. Октябрь 2018 года», является модельной оценкой Минэкономразвития России. Она была произведена с помощью методов регрессионного анализа на основе имевшейся на момент публикации обзора оперативной информации о динамике строительных работ, инвестиционного импорта, производства товаров инвестиционного назначения. Таким образом, модельные оценки Минэкономразвития России могут отклоняться от официальных статистических данных о динамике инвестиций в основной капитал, которые формируются Росстатом на основе первичных отчетных форм, полученных от компаний – респондентов.



Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3 кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3 кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3 кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	сент.18	авг.18	сент.18	авг.18	окт.18	авг.18	сент.18	2017	2018
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (д/а)	0,0	0,4	0,1	0,2	-0,1	0,6	0,6		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	1,0	0,0	1,5	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (д/а)	0,2	-0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (д/а)	0,0	1,0	0,3	0,4	0,3	0,6	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,6	1,8	2,7	3,1	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (д/а)	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,2	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	сент.18	авг.18	сент.18	авг.18	окт.18	авг.18	сент.18	2017	2018
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года		0,2				2,8	3,6	4,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (д/а)		1,5				1,0	0,6		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,8	-1,4	-3,2
в % к предыдущему периоду (д/а)	0,1	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,8	-0,5		
Производство инвестованных товаров									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	19,2	4,8
в % к предыдущему периоду (д/а)	-8,9	3,9	1,3	1,7	0,7	3,3	1,9		
Импорт инвестованных товаров из дальнего зарубежья									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,4	0,0	-3,7	-6,3	6,7	20,1	28,8	2,6
в % к предыдущему периоду (д/а)	-1,8	-2,8	4,4	-3,5	-3,1	0,6	-3,7		
Импорт инвестиционных товаров									
в % к соотв. периоду предыдущего года		-30,5	-37,0	-38,7	-6,4	-6,3	29,9	48,7	6,5
в % к предыдущему периоду (д/а)		-16,7	-4,7	-18,4	-4,6	-11,4	-8,6		
Грузоперевозки инвест. товаров									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-11,5	-9,9	-14,0	-9,3	-7,3	2,4	-4,8	5,2
в % к предыдущему периоду (д/а)	0,2	-5,0	1,6	-2,6	-1,4	-3,7	-1,6		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

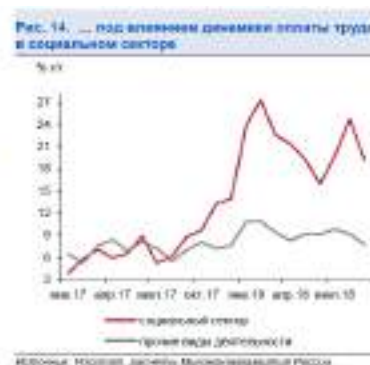
Рынок труда

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля (см. «Картина экономики. Июнь 2018 года»).

Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).



Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровни апреля–августа (4,8 % SA) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.



Таблица 4. Показатели рынка труда

	окт.18	нояб.18	сен.18	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	6,3	4,9	6,9	7,5	7,6	10,2	2,9	0,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,7	-0,3	0,3	0,1	0,5	3,8		
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,5	8,4	10,1	10,2	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	2,1	0,2	0,8	0,8	1,6	3,9		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,4	-2,5	-0,9	2,4	2,1	1,1/ 3,2 ^а	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,6	0,3	-0,8	0,2	-0,4	1,4		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,6	-0,7	-2,9	-1,4	2,4	1,6	0,9/ 3,0 ^а	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,6	0,6	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	76,1	76,1	76,2	76,1	76,2	76,3		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,5	72,6	72,6	72,4	72,6	72,5		
Численность безработных**									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,4	-8,5	-10,1	-7,6	-7,8	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе (SA)	4,74,8	4,64,9	4,64,7	4,64,8	4,74,9	4,84,9	5,14,9	5,24,9	5,54,9

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 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 «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Октябрь 2018 года»). В ежемесячном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

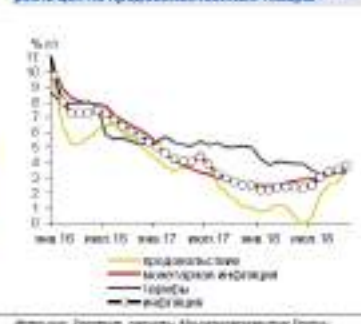
Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранились на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Рис. 17. Монетарная инфляция снижается второй месяц подряд



Рис. 18. Годовая инфляция снижается на фоне роста цен на продовольственные товары



Монетарная инфляция в ноябре замедлилась до 0,27 % м/м SA с 0,31 % SA в октябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, остается ниже целевого уровня Банка России (3,23 % м/м SAAR в ноябре после 3,75 % м/м SAAR в октябре).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,5	3,4	3,1	2,5	6,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,5	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,7	2,5	1,9	1,1	4,8	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,0	-0,1	-0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,5	0,9	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,1	4,0	3,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	3,8	3,7	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,4	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Ресстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,8	2,6	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,2	3,0	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,5	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

В октябре усилился отток ликвидности по бюджетному каналу (-298 млрд. рублей после -148 млрд. рублей месяцем ранее). Превышение налоговых изъятий над бюджетными расходами в октябре, как и в сентябре, не компенсировалось операциями по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, которые приостановлены Банком России до конца года. Кроме того, в октябре приток ликвидности по операциям Федерального казначейства сократился до 81 млрд. рублей с 457 млрд. рублей месяцем ранее.

В результате структурный профицит ликвидности в октябре продолжил сокращаться. На 1 ноября он составил 2,9 трлн. рублей по сравнению с 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При относительно стабильной величине остатков на корреспондентских счетах наблюдалось снижение объема депозитов банков в Банке России, а также

облигаций Банка России в обращении. При этом в условиях неравномерного распределения ликвидности в банковской системе задолженность отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств в октябре сохранялась на повышенном уровне.



Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику.

В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре–октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровней приблизительно 5,7 % в июне–августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре–октябре также росли.

Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апреля–июля (8,4–8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на срок свыше 1 года (включая ипотечные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровней около 13 % в летние месяцы).

В октябре наблюдалось восстановление динамики вкладов населения, в то время как корпоративные депозиты продолжали расти.

Прирост рублевых вкладов населения ускорился до 244 млрд. рублей SA в октябре по сравнению с 41 млрд. руб. SA в сентябре и 92 млрд. руб. SA в августе. По валютным депозитам населения (с устранением сезонности) в октябре сохранялась негативная динамика, однако темп оттока снизился более чем в два раза по сравнению с предшествующими месяцами (до 34 млрд. руб. SA с 67–70 млрд. долл. США в августе–сентябре). В целом наблюдаемая динамика вкладов населения в иностранной валюте укладывается в понижательный тренд, сформировавшийся с начала 2017 года.

В результате совокупные розничные депозиты (с устранением сезонности) в октябре выросли на 210 млрд. рублей SA после слабой динамики в предыдущие два месяца. В годовом выражении рост ускорился до 6,5 % г/г с 6,0 % г/г месяцем ранее. Корпоративные депозиты (с устранением сезонности) в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику как в помесечном, так и в годовом выражении.

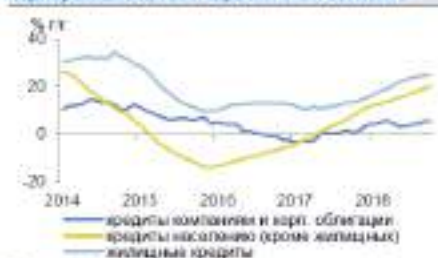
Ускорение роста кредитования в годовом выражении продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами (на 22,0 % г/г в октябре после 21,4 % г/г в сентябре). Увеличение годовых темпов роста наблюдается как в сегменте ипотечного кредитования, так и в сегменте прочих потребительских ссуд (включая автокредиты). Вместе с тем в последние два месяца динамика потребительских кредитов, за исключением ипотеки, в терминах

последовательных приростов стабилизировалась на уровне около 24 % м/м SAAR после периода последовательного ускорения.

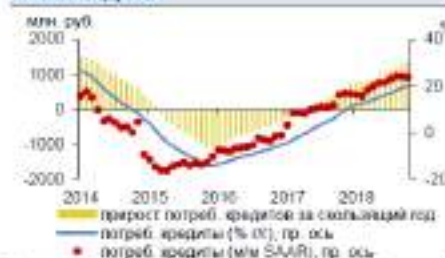
Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля продолжили увеличиваться. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в октябре выросла на 5,9 % г/г (в сентябре – на 5,6 % г/г). Рост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 6,8 % г/г в октябре с 6,5 % г/г в сентябре. При этом рынок корпоративных облигаций в последние месяцы демонстрирует слабую динамику после двузначных темпов роста в первой половине года. В результате кредитование компаний с учетом корпоративных облигаций растет более умеренными темпами – на 5,4 % г/г в октябре, как и в сентябре.

Рис. 21. Рост кредитования ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная периодичность: ежемесячно.

Рис. 22. Динамика потребительских ссуд стабилизируется



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная периодичность: ежемесячно.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

	сеп.18	авг.18	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	мар.18	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,50	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)	9,2	9,2	9,1	9,0	8,5	9,0	10,8	11,8	13,8
По рублевым жилищным кредитам	9,4	9,4	9,4	9,8	9,5	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,6	6,8	5,7	5,7	5,7	6,4	8,9	7,4	8,4
Кредит экспониров., % г/г*	10,4	10,0	8,8	7,8	7,2	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	24,9	24,5	24,1	25,5	22,8	17,8	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	18,9	18,2	18,8	18,9	15,9	12,7	5,0	-3,0	-8,5
Кредиты организациям, % г/г*	5,9	5,8	4,4	3,3	2,8	3,8	-1,8	-4,3	0,7
Вклады физических рублевых кредитов, % г/г	40,3	38,4	46,1	58,1	54,2	80,9	31,5	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. *Данные с исключенными валютными периодами.

Глобальные рынки

Растущие опасения участников рынка относительно избытка предложения на мировом рынке нефти привели к обвалу ее котировок более чем на 20 % в ноябре.

По сравнению с четырехлетним пиком, достигнутым в начале октября (около 85 долл. США за баррель нефти марки «Юралс»), падение нефтяных котировок составило более чем 30 %⁸. В конце ноября – начале декабря цены на нефть марки «Юралс» стабилизировались на уровнях ниже 60 долл. США за баррель в преддверии очередной встречи ОПЕК+ в Вене. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре составила 64,4 долл. США за баррель по сравнению с 79,6 долл. США за баррель в октябре.

Помимо опасений относительно динамики глобального спроса на нефть в условиях замедляющегося экономического роста, в ноябре негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказывал фактор предложения. Три крупнейших мировых производителя нефти – США, Россия и Саудовская Аравия – в октябре нарастили добычу. По оценкам аналитиков, наблюдаемый прирост мирового предложения более чем достаточен, чтобы компенсировать снижение поставок из Ирана, которое оказалось менее существенным, чем ожидалось, из-за введенных США послаблений для ряда стран – импортеров иранской нефти.

При этом производство нефти в США продолжает бить рекорды. По оперативной статистике на конец ноября, предложение американской нефти достигло 11,7 млн. баррелей в сутки, превысив уровни ноября прошлого года более

чем на 2 млн. баррелей в сутки. Несмотря на инфраструктурные ограничения на транспортировку нефти в ключевых нефтедобывающих штатах, количество буровых установок в США продолжало расти. В этих условиях наблюдалось резкое увеличение запасов сырой нефти в США, которые с середины сентября до конца ноября выросли в общей сложности на 49 млн. баррелей (около 12 %).



После октябрьского обвала мировые рынки акций в ноябре оставались волатильными.

В начале ноября поддержку конъюнктуре глобальных фондовых рынков оказывали итоги промежуточных выборов в Конгресс США 6 ноября, которые совпали с ожиданиями рынка и были восприняты позитивно. Так, с 29 октября до 7 ноября (локальный минимум и максимум соответственно) индекс S&P 500 прибавил 6,5 %. С 8 ноября мировые рынки акций возобновили снижение на фоне ухудшения ожиданий относительно перспектив глобального роста и падения цен на нефть. Однако в III декаде ноября конъюнктура вновь развернулась благодаря росту оптимизма участников рынка относительно возможного урегулирования торговых противоречий между США и Китаем на саммите G-20, который прошел в Аргентине 30 ноября – 1 декабря, и стабилизации нефтяных котировок.

В конце ноября вклад в улучшение динамики глобальных фондовых индексов внесли комментарии главы ФРС США Джерома Пауэлла относительно уровня процентной ставки, которая, по его мнению, «приблизилась к нижней границе нейтрального диапазона». Эти слова были восприняты участниками рынка как сигнал о том, что ФРС США может замедлить ужесточение денежно-кредитной политики (на заседании 6–7 ноября американский регулятор ожидаемо оставил процентные ставки без изменений, однако сохранил прогноз об их повышении на декабрьском заседании и 3 повышениях по итогам 2019 года). На этих новостях индекс S&P 500 подскочил на 2,3 % за день, а доходности 10-летних казначейских облигаций США перешли в фазу снижения и к концу ноября опустились ниже отметки 3 % впервые с сентября текущего года.

По итогам ноября американские фондовые индексы выросли на 0,3–1,8 %. Европейские рынки закончили месяц в минусе, при этом наиболее существенное снижение продемонстрировал индекс FTSE 100 на фоне сохраняющейся неопределенности относительно параметров соглашения о выходе Великобритании из Евросоюза.

Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM в ноябре вырос на 4,1 %, отыграв часть октябрьского падения (-8,8 %). Российский фондовый рынок прибавил 1,7 % (-5,0 % в октябре). Вместе с тем индекс Шанхайской фондовой биржи по итогам ноября продолжил снижение (-0,6 % по сравнению с -7,7 % месяцем ранее).

Валюты развивающихся стран в ноябре демонстрировали разнонаправленную динамику. Индекс валют стран с формирующимися рынками JМ Morgan в ноябре умеренно вырос (+1,6 %). Наиболее значительное укрепление относительно доллара США продемонстрировали турецкая лира (6,4 % в ноябре), южноафриканский ранд (6,3 %) и индийская рупия (5,9 %). Валюты восточноазиатских

стран в ноябре также умеренно укрепились на фоне стабилизации китайского юаня. Валюты латиноамериканских стран, за исключением чилийского песо, в ноябре демонстрировали тенденцию к ослаблению, в то время как курсы основных валют восточноевропейских стран с формирующимися рынками относительно доллара США в целом изменились незначительно.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. **В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %.** Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.



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: 2 Земельных участка, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объекты оценки расположены: Московская область, Подольский р-н, Лаговское с/п , вблизи д. Валищево, вблизи д.Александровка, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская область, Подольский р-н, Лаговское с/п , вблизи д. Валищево, вблизи д.Александровка, далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка сельскохозяйственной земли

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://www.invest.ru> и др.

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким

потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

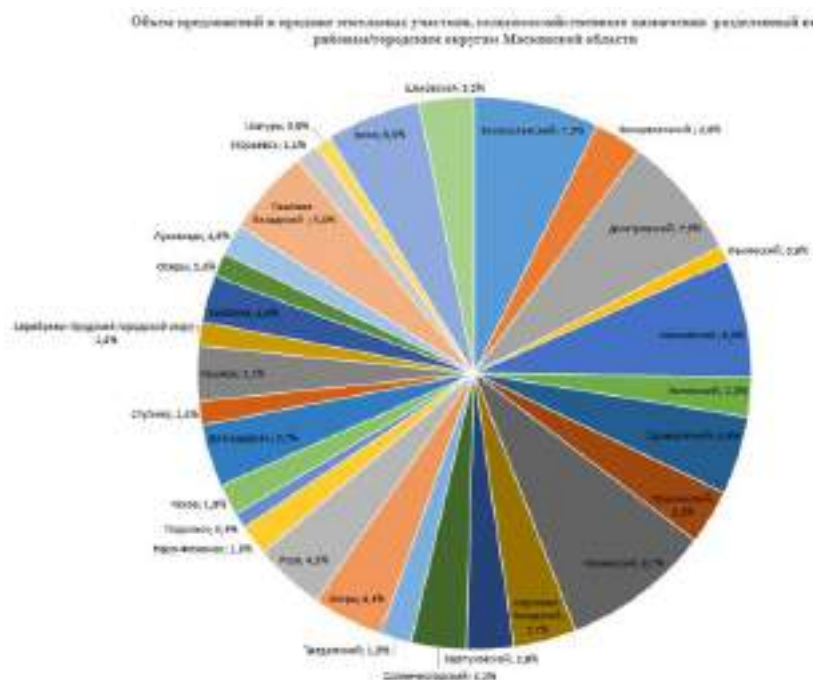
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается.

На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

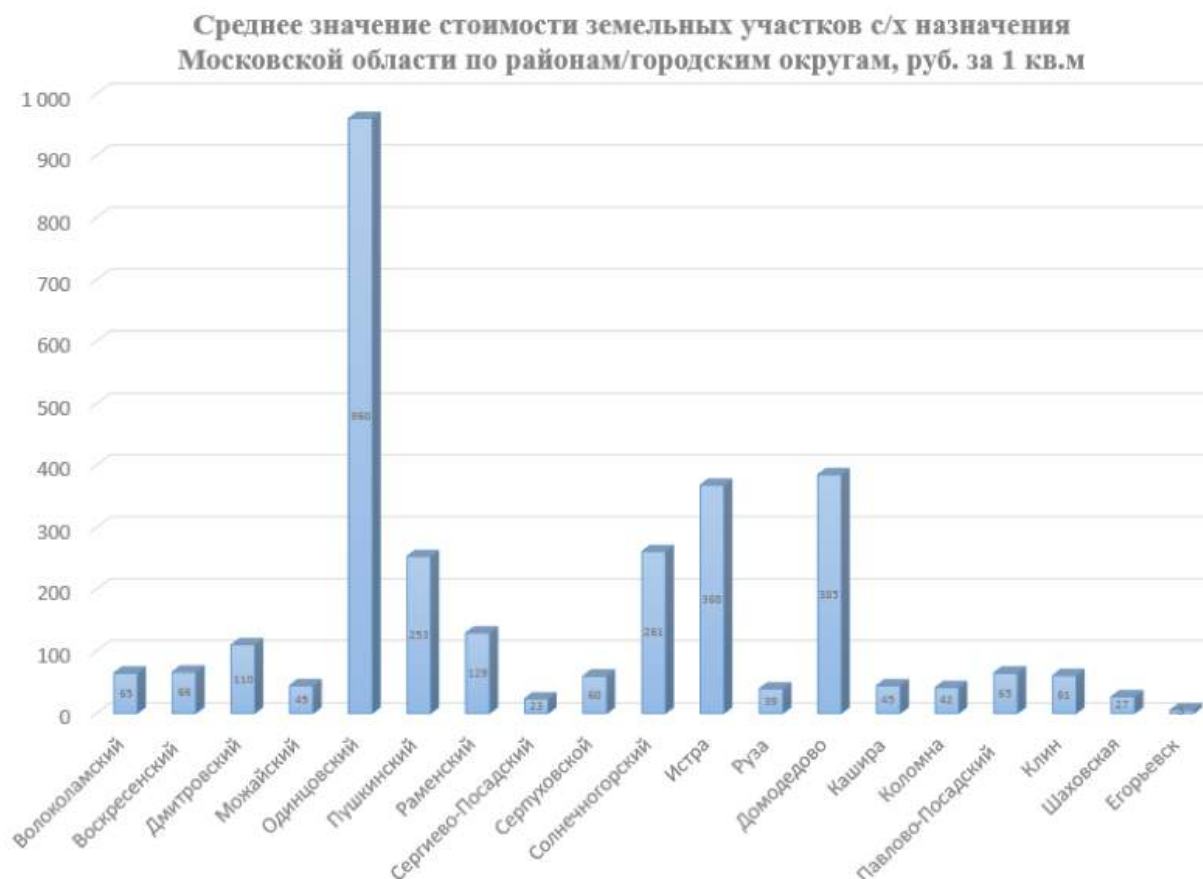


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домоделово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Источник: ОБЗОР БЫЛ СОСТАВЛЕН АНАЛИТИЧЕСКОЙ ГРУППОЙ
ЭКСПЕРТОВ
«АТЛАНТ ОЦЕНКА»

Таблица 2

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

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	10 000	23 300	9 200 000	54 500	120 000
Цена предложения, рублей	9 000 000	1 200 000	7 700 999	1 500 000	1 200 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Подольск	деревня Сертякино, городской округ Подольск, Московская область	деревня Сырково, городской округ Подольск, Московская область	деревня Никулино, городской округ Подольск, Московская область	д.Лопаткино, ДНП ЛОПАТИНО, Подольск, Московская область
Описание	Варшавское ш. 20 км от МКАД в Подольском р-не продается земля сельскохозяйственного назначения. Можно использовать для дачное и садоводческое назначение. Размеры земельных участков 1 га, 2 га, 3 га, 5 Га, 10 га, 15 га. Есть участки и большей площади. Площадь участка и место расположение можно выбирать. Очень красивые места - пруды, реки, леса. Есть участки под ИЖС и промышленное назначение.	Земельный участок сельхозназначения, Подольский район, около деревни Сертякино. Общая площадь - 4.62 Га. Асфальтированная дорога по границе участка. Электричество рядом. На участке есть озеро. Кадастровый номер - 50:27:0020611:229.	Продается земельный участок рядом с п. Сырково (школа, храм, магазины), Рядом с участком протекает небольшая речка, асфальтовая дорога до участка, свет на участке, газ по границе, на участке расположен старый свинарник 700 кв.м, можно сделать парники и тд. кадастровый номер 50:27:0020808:327	Продажа сельхоз. земли, Московская область, Подольский район, около деревни Никулино. Общая площадь - 5.45 Га. Асфальт по границе. Электричество и газ в деревне, есть возможность подключения. По границе участка лесной массив. Кадастровый номер - 50:27:0030650:246.	Продам земельный участок площадью 1200 соток, Московская область, Симферопольское шоссе, цена 1 200 000 руб.
Источник	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_584717313/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_pod_selkhozproizvodstvo_4_62_ga_sertyakino/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_9200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_podolsk_6808327065/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_v_podolskom_rayone_5_45_ga_nikulino/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1200_sotok_dlopatkino_dnp_lopatino_6804356721/
Цена за 1 кв.м.. рублей	900	25,97	8,37	27,52	10
Диапазон цен на сельскохозяйственные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 8,37 до 2872,19 рублей за кв.м.					

Анализ основных ценообразующих факторов

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

- 1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.
- 2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.
- 3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.
- 4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

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

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

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

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

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

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

10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые

имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

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

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

Расстояние от МКАД, км	Амплитуда, км																																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	1,48	3,80	4,82	5,38	5,78	6,02	6,22	6,38	6,50	6,58	6,65	6,70	6,75	6,78	6,80	6,82	6,84	6,86	6,88	6,90	6,92	6,94	6,96	6,98	7,00	7,02	7,04	7,06	7,08	7,10	7,12	7,14	7,16	7,18
2	0,13	1,48	1,61	2,12	2,38	2,65	2,88	3,18	3,48	3,78	4,14	4,48	4,82	5,14	5,48	5,77	6,04	6,34	6,64	6,92	7,20	7,47	7,74	8,00	8,26	8,51								
3	0,21	0,62	1,00	1,32	1,61	1,87	2,12	2,35	2,58	2,79	3,00	3,20	3,40	3,58	3,78	3,95	4,14	4,31	4,48	4,65	4,82	4,98	5,14	5,30										
4	0,16	0,47	0,76	1,04	1,22	1,42	1,61	1,79	1,95	2,12	2,28	2,43	2,58	2,72	2,84	2,99	3,14	3,27	3,40	3,53	3,66	3,78	3,90	4,02										
5	0,13	0,39	0,62	0,82	1,00	1,16	1,32	1,47	1,61	1,74	1,87	2,00	2,12	2,24	2,35	2,47	2,58	2,69	2,79	2,90	3,00	3,10	3,20	3,30										
6	0,11	0,33	0,53	0,71	0,88	1,04	1,13	1,26	1,38	1,49	1,61	1,70	1,82	1,92	2,02	2,12	2,21	2,31	2,40	2,49	2,58	2,68	2,75	2,84										
7	0,10	0,29	0,47	0,63	0,76	0,88	1,04	1,17	1,21	1,32	1,42	1,51	1,61	1,70	1,78	1,87	1,95	2,04	2,12	2,20	2,28	2,35	2,43	2,50										
8	0,09	0,26	0,43	0,56	0,68	0,79	0,89	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36	1,45	1,55	1,63	1,68	1,76	1,83	1,91	1,98	2,05	2,12	2,18	2,25										
9	0,08	0,24	0,39	0,51	0,62	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,32	1,39	1,47	1,54	1,61	1,67	1,74	1,81	1,87	1,91	1,96	2,00										
10	0,07	0,22	0,36	0,47	0,57	0,67	0,76	0,84	0,92	1,00	1,07	1,15	1,22	1,29	1,37	1,43	1,48	1,54	1,61	1,67	1,73	1,78	1,84	1,90										
11	0,07	0,21	0,33	0,44	0,55	0,63	0,71	0,78	0,86	0,95	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,32	1,38	1,44	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,77										
12	0,06	0,20	0,31	0,41	0,50	0,58	0,66	0,73	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,29	1,35	1,40	1,45	1,50	1,55	1,60	1,65										
13	0,06	0,18	0,29	0,39	0,47	0,55	0,62	0,69	0,76	0,82	0,89	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,28	1,33	1,37	1,42	1,47	1,51	1,56										
14	0,06	0,17	0,28	0,37	0,45	0,52	0,59	0,66	0,72	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,07	1,13	1,17	1,23	1,27	1,32	1,36	1,40	1,45	1,48										
15	0,05	0,16	0,26	0,35	0,43	0,49	0,56	0,62	0,68	0,74	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,28	1,32	1,36	1,40										
16	0,05	0,16	0,25	0,33	0,41	0,47	0,53	0,59	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34										
17	0,05	0,15	0,24	0,32	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,68	0,73	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28										
18	0,05	0,14	0,23	0,31	0,37	0,43	0,48	0,55	0,60	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,19	1,23										
19	0,05	0,14	0,22	0,29	0,36	0,42	0,47	0,52	0,57	0,62	0,67	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95	0,99	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18										
20	0,04	0,13	0,21	0,28	0,34	0,40	0,46	0,51	0,55	0,60	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14										
21	0,04	0,13	0,21	0,27	0,33	0,38	0,44	0,49	0,53	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95	0,99	1,03	1,07	1,10	1,14										
22	0,04	0,13	0,20	0,26	0,32	0,38	0,43	0,47	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95	0,99	1,03	1,07	1,10										
23	0,04	0,12	0,19	0,25	0,31	0,36	0,41	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,80	0,84	0,87	0,91	0,95	0,99	1,03	1,06										
24	0,04	0,12	0,19	0,25	0,30	0,35	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03										

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

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

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офферты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{-1,052}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{-0,915}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{-1,078}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{-0,991}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{-0,643}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{-0,84}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{-1,16}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Офферты						
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{-0,683}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{-0,55}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3	Ленинградская область						
	Офферты						
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{-0,741}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4	Ярославль						
	Офферты						
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая

*Шкала Чеддока:

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	слабая	умеренная	заметная	высокая	очень высокая

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором

расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с

местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 0,73-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том 3. под ред. Лейфера Л.А., 2016 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

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

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<10	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	

Таблица 55

Земельные участки под МЖС						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23	
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15	
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04	
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00	

176

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

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

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

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

1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

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

№ п/п	Наименование IV	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к вокзалу	Удаление на 0,3-0,8 км	0...20%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,1-0,4 км	0...10%	Мск, СПб
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,5 км	0...9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом парка	Удаление на 0,3-0,5 км	различия не выявлены	Мск, СПб
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Мск, СПб
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...20%	Мск, СПб, МО
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км	0...12%	Мск, СПб
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источников экологической опасности (хвостохвост, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км	0...20%	Мск, СПб
Зоны малых населенных пунктов					
1	Под н.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...24%	Краснодарский край, МО, Ленинградская обл.
2	Под н.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12...24%	Краснодарский край, МО, Ленинградская обл.
3	Под н.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5...10%	Краснодарский край, МО, Ленинградская обл.
4	Под н.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км	0...18%	Краснодарский край, МО, Ленинградская обл.
5	Под н.ж.с.	Наличие рядом парка	Удаление на 0,3-0,5 км	0...8%	МО
6	Под н.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...12%	МО
7	Под н.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	0...25%	МО

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...8%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...38%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...10%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...15%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4...6%	М.О.

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимущества России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, не истощительного 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 не был использован при оценке объектов ввиду, того что земли сельскохозяйственного назначения подольского района используются не по назначению их стоимость завышена, так же она завышена из- за изъятия земель для государственных нужд. Поэтому использовать сравнительный подход не целесообразно, так как нет уверенности в достоверности получаемой из открытых источников информации о продажах.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных

материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
 расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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

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

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

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

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

Таблица 3

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

Выводы:

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

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

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ*Затратный подход*

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки. Для оценки земельных участков затратный подход применяется только в методе распределения, а так как земельный участок не застроен, то затратный подход невозможен к оценке земельных участков.

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Анализ рынка молока

Производство

В январе-ноябре 2018 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 29,3 млн т и увеличился относительно уровня 2017 года на 1,2%, в сельскохозяйственных организациях валовой надой молока увеличился на 3,7% до 14,9 млн т. Рост валового надоя обеспечен увеличением продуктивности молочного скота. Так, в январе-ноябре 2018 года в сельскохозяйственных организациях надой на 1 корову составил 5 947 кг (+3,0 % к аналогичному периоду 2017 года).

По данным Росстата объем промышленного производства молока, кроме сырого в январе-ноябре 2018 года составил 4,97 млн т (на 2,7% выше аналогичного периода 2017 года), продуктов кисломолочных (кроме творога) – 2,6 млн т (на 2,8% меньше), сыров – 0,43 млн т (на 2,8% больше), продуктов сырных – 0,18 млн т (на 4,1% больше), масла сливочного – 0,24 млн. т (на 4,0% меньше), молока и сливок сухих – 0,12 млн т (на 5,5% меньше).

ЦЕНЫ (без НДС)

	<i>Росстат, руб./кг</i>				
	<i>Ноябрь 2017 г.</i>	<i>Ноябрь 2018 г.</i>	<i>% к ноябрю 2017</i>	<i>% к октябрю 2018</i>	<i>% с начала 2018 года</i>
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	24,19	23,49	94,0	104,1	93,3
Молоко пастеризованное <i>Промпроизводители</i>	37,84	37,96	100,3	100,8	100,0
Масло сливочное <i>Промпроизводители</i>	316,91	342,70	101,8	101,8	101,5
Сыры твердые <i>Промпроизводители</i>	439,14	298,74	101,1	101,2	101,0

	<i>СМ ПБ Минсельхоза России, руб./кг</i>				
	<i>28.12.2017</i>	<i>20.12.2018</i>	<i>27.12.2018</i>	<i>% к аналогичной дате 2017</i>	<i>% с начала года</i>
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	24,19	24,51	24,58	101,6	101,6
Молоко пастеризованное <i>Промпроизводители</i>	41,74	42,14	42,16	101,0	101,0
Масло сливочное <i>Промпроизводители</i>	426,50	435,90	432,81	101,5	101,5
Сыры <i>Промпроизводители</i>	341,37	354,14	353,04	103,4	103,4

	<i>Потребительские, Росстат, руб./кг</i>				
	<i>25.12.2017</i>	<i>17.12.2018</i>	<i>24.12.2018</i>	<i>% к предыдущей неделе</i>	<i>% с начала года</i>
Молоко пастеризованное	53,49	53,80	54,01	100,4	101,8
Масло сливочное	528,89	551,37	553,46	100,4	103,6
Сыры	478,26	500,35	502,68	100,5	104,4

**Импорт Российской Федерации молочной продукции
(по данным ФТС России)**

	<i>Количество, тыс. тонн</i>		<i>Темпы роста, %</i>
	<i>2017 г.</i>	<i>2018 г.</i>	
С учетом торговли со странами ЕАЭС, январь-октябрь, в пересчете в молоко	5 729	4 572	79,8
в том числе в натуральном выражении			
молоко цельное	278,5	222,4	79,9
молоко сухое	209,8	130,1	62,0
кисломолочная	112,1	98,1	87,5
молочная сыворотка	86,9	45,0	51,8
масло сливочное и молочные пасты	90,0	71,4	79,3
сыры и творог	186,4	200,0	107,3
Без учета торговли со странами ЕАЭС, на 23.12.2018, в пересчете в молоко	1 183,3	817,6	69,1
в том числе в натуральном выражении			
молоко цельное	0,9	1,5	166,0
молоко сухое	48,1	16,2	33,8
кисломолочная	0,262	0,250	95,4
молочная сыворотка	9,8	7,4	75,5
масло сливочное и молочные пасты	25,4	16,6	65,6
сыры и творог	27,8	35,2	126,3

Динамика цен на молоко сырое в отдельных субъектах Российской Федерации, руб./кг

	28.12.2017	янв. 2018	фев. 2018	март 2018	апр. 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	авг. 2018	сен. 2018	окт. 2018	нояб. 2018	27.12 2018	к началу года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	24,19	24,53	23,94	23,28	22,51	21,74	21,32	21,16	21,22	21,55	22,47	23,65	24,58	1,6	0,3
Республика Калмыкия	18,20	18,43	18,50	18,50	18,50	18,70	19,00	19,00	19,00	19,08	19,30	19,50	19,50	7,1	0,0
Республика Адыгея	22,30	22,30	22,30	22,30	22,30	21,78	19,68	19,68	19,68	19,68	19,68	19,70	19,70	-11,7	0,0
Республика Дагестан	20,69	20,80	20,80	17,92	18,78	17,96	18,00	17,95	18,00	18,00	19,96	19,96	19,98	-3,4	0,0
Республика Башкортостан	19,50	19,50	19,77	20,50	19,35	18,44	18,04	18,07	18,47	19,23	18,89	19,96	20,65	5,9	0,0
Забайкальский край	20,00	20,00	19,97	20,89	20,89	20,85	20,78	20,78	20,78	20,78	20,63	20,66	20,72	3,6	0,2
Пензенская область	22,00	22,50	22,50	22,40	21,63	20,50	19,50	19,28	19,20	19,48	20,10	20,50	21,00	-4,5	0,0
Пермский край	24,83	25,40	24,37	22,79	21,50	21,50	21,45	21,19	20,94	20,99	21,69	21,39	21,22	-14,5	0,0
Оренбургская область	22,05	21,35	21,11	20,92	18,95	18,34	18,00	18,05	18,07	18,24	19,03	20,46	21,45	-2,7	0,3
Челябинская область	23,53	23,53	24,43	24,13	23,12	21,99	21,25	21,07	21,40	20,89	23,04	22,51	21,72	-7,7	-0,3
Республика Бурятия	20,50	20,50	20,39	20,19	21,13	21,13	21,13	21,13	21,13	21,56	21,50	21,93	21,93	7,0	0,0
Республика Мордовия	24,70	24,15	22,78	21,40	20,88	20,00	19,43	19,30	19,16	19,30	20,01	20,23	22,00	-10,9	1,9
Псковская область	25,36	25,50	25,31	25,57	23,84	23,31	22,60	22,28	21,60	21,40	23,03	21,70	22,03	-13,2	-0,2
Кировская область	25,59	25,19	23,86	22,48	21,75	20,38	19,77	19,39	19,47	19,83	21,12	21,86	22,09	-13,7	-0,6
Республика Алтай	20,78	20,80	20,98	21,50	21,50	21,70	23,00	23,00	23,00	22,75	20,22	20,40	22,42	7,9	1,1
Тюменская область	21,72	21,87	22,17	21,75	21,36	21,91	21,28	20,76	20,90	21,24	21,30	21,67	22,42	3,2	0,8

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

28 декабря
2018 г.

Потребительские цены за прошедшую неделю увеличились на молоко пастеризованное и масло сливочное – на 0,4% соответственно, на сыры – на 0,5%. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей ноября 2018 года снизилась на 6,7% относительно декабря 2017 года и составила 23,49 руб./кг. В текущем году (по состоянию на 23.12.2018) импортные поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 26,3%, снизились поставки масла сливочного в 1,6 раза и молока сухого – в 3,0 раза (страны-поставщики: Новая Зеландия, Уругвай, Швейцария). Потребление молока и молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 231,0 кг при рациональной норме 325 кг.



Сельское хозяйство Производственные показатели			
Январь-ноябрь		2017 г.	2018 г.
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн		14 330,0	14 858,0
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов		3 317,1	3 280,5
Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн			
Январь-ноябрь		2017 г.	2018 г.
Молоко, кроме сырого		4 042,3	4 973,1
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)		2 678,2	2 603,7
Сыры		422,0	433,7
Продукты сырные		168,7	175,6
Масло сливочное		247,9	238,1
Молоко и сливки сухие сублимированные		127,3	120,3

Источники информации. Росстат



Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

20 ноября
2017 г.

Потребительские цены за прошедшую неделю выросли на масло сливочное и сыры на 0,1% и не изменились на молоко пастеризованное. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в сентябре 2017 года выросла на 0,8%. В текущем году (по состоянию на 12.11.2017) импортные поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились на 14,2%. Увеличились поставки масла сливочного с 10,2 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 16,2 тыс. тонн в текущем году. Поставки молока сухого из дальнего зарубежья увеличились с 33,7 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 44,6 тыс. тонн в текущем году (страны-поставщики: Аргентина, Турция, Уругвай, Швейцария, Новая Зеландия и Иран). Потребление молока и молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по оценке составляет 233,4 кг при рациональной норме 325 кг.



Сельское хозяйство		Производственные показатели		
Январь-сентябрь		2016 г.	2017 г.	%
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн		11 559,8	11 931,8	103,2
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов		3 355,4	3 347,5	99,8
Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн				
Январь-сентябрь		2016 г.	2017 г.	%
Молоко, кроме сырого		4 060,3	3 978,4	98,0
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)		2 257,1	2 207,4	97,8
Сыры		332,8	347,0	104,3
Продукты сырные		121,1	136,2	112,5
Масло сливочное		191,7	205,2	107,1
Молоко и сливки сухие сублимированные		86,0	112,7	131,1



Отв. за подготовку: Мананова Н.А. т. (495) 607-67-22 (Депприродных)

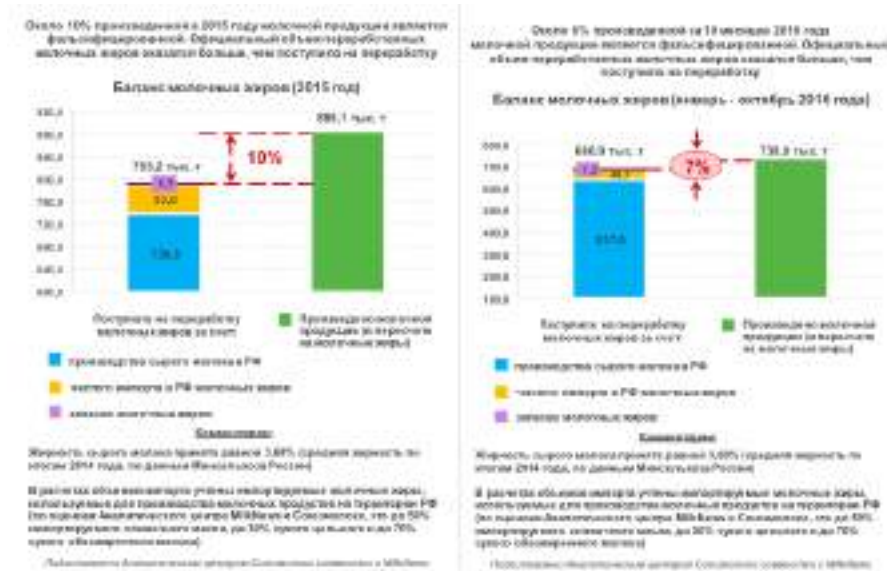
ИТОГИ: 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуске Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье и продуктивность и что с ними произошло за год.

1. Потребление молочной продукции снижается. В 2016 году потребление молочной продукции показывало небольшой прирост в I полугодии. Он происходил благодаря увеличению тогда еще дешевого импорта и внутреннего производства молочной продукции. Однако затем произошло повышение мировых цен на молочную продукцию, и импортные поставки сократились. Свои объемы производства тоже снизились, а цен на внутреннем рынке начали расти. Эти события вновь привели к снижению темпов восстановления спроса. Продолжилось снижение потребления (сливочное масло, творог) и переориентация спроса - на более дешевую традиционную цельномолочную продукцию взамен дорогостоящих продуктов.



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

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



3. Темпы наращивания производства молочных продуктов снижаются. Производство большинства ключевых видов молочной продукции в России в 2016 году по итогам 10 месяцев остается выше прошлогодних уровней, но не на много. Приходится заметить, что темпы наращивания производства в текущем году значительно снизились. Это обусловлено недостатком сырья и увеличением объемов импорта молочной продукции в I полугодии. Производство цельномолочной продукции остается выше на 1,7%, сыров – на 2,2%, сырных продуктов – на 1,0%, сухого цельного молока – на 12,9%. При этом производство сливочного масла и сухого обезжиренного молока остается ниже объемов 2015 года на 5,6% и 4,8% соответственно, творога и творожных продуктов – на 1,8%, маргариновой продукции – на 6,4%. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, в 2016 году увеличится производство наиболее востребованных населением видов молочной продукции: цельномолочная продукция (+1,2%, до 11,9 млн т в пересчете на молоко), сыры (+2,4%, до 463,6 тыс. т) и сырные продукты (+0,1%, до 136,1 тыс. т).

4. Самая востребованная продукция в России – цельномолочная. Производство цельномолочной продукции по итогам 10 месяцев 2016 года составило 9,913 млн т в пересчете на молоко, превысив показатель аналогичного периода 2015 года на 1,7%. По итогам 2016 года производство цельномолочной продукции, по оценкам АЦ MilkNews и Союзмолоко, может составить 11,9 млн т, или на 1,2% больше, чем в 2015 году. По оценкам Минэкономразвития России, прирост производства может составить 1,5%. Увеличение объемов производства цельномолочной продукции отмечается на протяжении 5 лет (с 2011 года). Переориентация потребительского спроса на традиционные сравнительно недорогие цельномолочные продукты (молоко, сметана, кефир и т.п.) в условиях снижения покупательной способности денежных доходов населения будет способствовать дальнейшему расширению производства цельномолочной продукции.

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

годом (за аналогичный период 2015 года – на 7,1%) и составило 400,3 тыс. т, однако уже по итогам августа совокупные объемы производства оказались на 1,3% ниже, чем в 2015 году (519,1 тыс. т против 525,7 тыс. т), а по итогам 10 месяцев валовое производство оказалось ниже на 1,8% и составило 647,0 тыс. т. Снижение темпов роста производства сыров и творога обуславливается рядом факторов. Это, прежде всего, сохраняющийся дефицит сырого молока, пригодного для производства сыров, сохраняющаяся ценовая конкуренция с зарубежными (в том числе белорусскими) производителями, сравнительно небольшой платежеспособный потребительский спрос на относительно дорогие молочные продукты, в том числе сыры. В результате оборотные активы промышленных производителей сыров сокращаются, что в условиях достаточно продолжительных сроков вызревания сыров оказывается неприемлемым и ведет к значительному снижению рентабельности производства.

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



Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

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

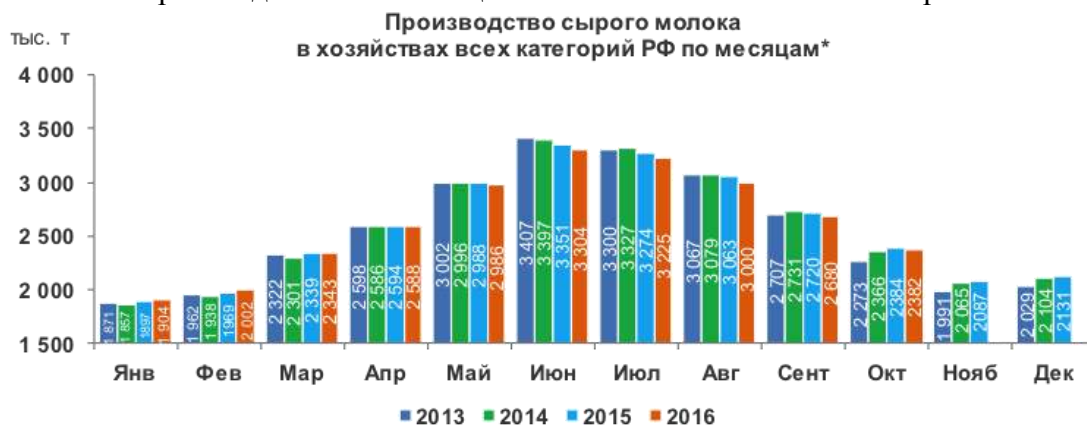
1,9%). Производство маргариновой продукции при этом сократилось на 6,4%, до 401,7 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 129,2 тыс. т. Производство маргариновой продукции по итогам года может сократиться существенно – на 6,4%, до 492,9 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 157,8 тыс. т. В результате совокупный объем производства сливочного масла, маргаринов и спредов окажется ниже уровня 2015 года на 5,1% и может составить 894,2 тыс. т. 8. Импорт сухого молока увеличивается и давит на российских сушильщиков. Производство молока и сливок в твердых формах в 2015 году оставалось меньше объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам 2016 года производство сухого молока и сливок, вероятно, продолжит снижаться и окажется на 6% ниже объемов 2015 года (в 2015 году снижение составило 17,0%), составив 116,4 тыс. т. При этом производство СОМ снизится на 4,1% (до 63,0 тыс. т), производство СЦМ увеличится на 17,0% (до 24,0 тыс. т), но все равно окажется ниже объемов 2014 года на 17,3%, или 5,0 тыс. т. Снижение объемов внутреннего производства сопровождалось в 2015 году увеличением импортных поставок СОМ, в том числе из Республики Беларусь. Кроме того, в 2016 году отмечается увеличение поставок сухого обезжиренного (СОМ) и сухого цельного (СЦМ) молока на территорию Российской Федерации из стран дальнего и ближнего зарубежья. За январь – сентябрь текущего года в РФ из третьих стран было импортировано в 5,9 раза больше СОМ и в 10,7 раза больше СЦМ, чем в аналогичном периоде 2015 года. Наибольшее увеличение поставок сгущенного молока и сливок отмечается из Аргентины, Швейцарии, Уругвая и Турции, поставки из Белоруссии сохраняются на уровне прошлого года. Увеличение объемов импорта более дешевого сухого молока способствует снижению внутреннего производства СОМ и сливочного масла (что и отмечается по итогам 10 месяцев текущего года), а высвободившиеся объемы сырого молока направляются на производство цельномолочной продукции, объемы производства которой выросли за январь – октябрь текущего года на 1,7%.

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРНОГО МОЛОКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



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

сельхозорганизациях снижаются: по итогам I квартала 2016 года объем производства товарного молока был на 4,2% выше уровня 2015 года. Это объясняется снижением валовых надоев молока в хозяйствах всех категорий в апреле – октябре в сравнении с 2015 годом. 10. Производство молока падает и продолжит падать и дальше Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приросты ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2015 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016 году сохраняются тенденции снижения объемов производства сырого молока. По оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижение поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по всем категориям хозяйств.



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

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

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

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

© Milknews - Новости молочного рынка

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

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

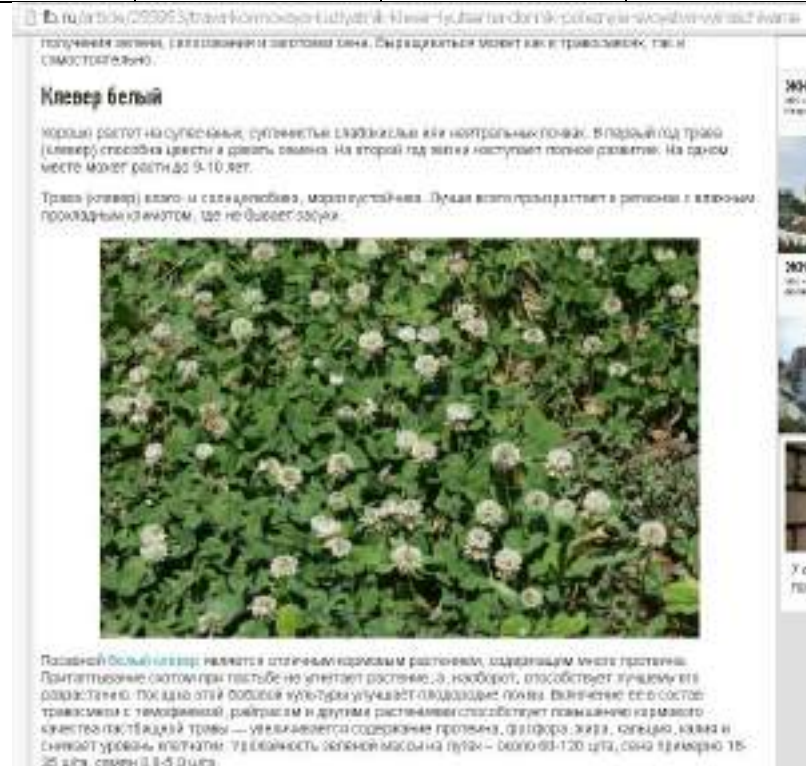
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмоскowie и ближайших областях²⁾.

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 4

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



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

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

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



Реализационная Цена 24,58 руб/кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2458 руб.

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

в январе 2019 года реализационную цену принимаем 2458 ц,руб.

Таблица 5

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	2458	24,32	59 778,56

Таблица 6 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	59 778,56	0,25	14 944,64

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14 944,64 руб. или 1,494464 руб/м².

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

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 8,63%

http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

Дата	Среднепоказатель, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
09.01.2019	7,41	7,49	7,54	7,51	7,96	8,06	8,30	8,44	8,57	8,65	8,65	8,53
06.01.2019	7,18	7,26	7,34	7,43	7,79	8,06	8,41	8,61	8,73	8,83	8,93	9,02
04.01.2019	7,03	7,13	7,25	7,36	7,82	8,12	8,48	8,66	8,78	8,85	8,86	8,86
05.01.2019	6,96	7,10	7,23	7,36	7,82	8,14	8,50	8,67	8,77	8,83	8,84	8,84

Более подробная информация на сайте ЦАД «Московские биржи»

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 6,4286 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 8,63 \% + 6,4286 \% = 15,0586\%$, то есть 0,150586

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

Таблица 7

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС							+			
2	Инфляции							+			
3	Законодательный				+						
4	Ухуд. общей эк. ситуац.						+				
5	Бизнес – риск							+			
6	Риск управлен. Недвиж.						+				
7	Физические параметры								+		
	Количество наблюдений				1		2	3	1		
	Взвешенный итог				4		12	21	8		
	Σ взвешенных итогов	45									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	6,4286%									

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

$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / K_k = 1,494464 \text{ руб./м2 в год} / 0,150586 = 9,92 \text{ руб./м2.}$

Справедливая стоимость каждого земельного участка

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 4 400 000 рублей

В том числе:

Таблица 8

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, Округленно руб.
50:27:0030710:735	Валищево, Александровка	92 582	9,92	918 413,44	900 000
50:27:0030710:734	Валищево, Александровка	353 431	9,92	3 506 035,52	3 500 000
Итого				4 424 448,96	4 400 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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	Не применялся
Доходный подход	4 400 000

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

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

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

Таблица 10

	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

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

анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 11:

Таблица 11

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

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

Таблица 12

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

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

4 400 000

(Четыре миллиона четыреста тысяч) рублей,

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
50:27:0030710:735	Валищево, Александровка	92 582	900 000
50:27:0030710:734	Валищево, Александровка	353 431	3 500 000
Итого			4 400 000

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

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

Приложение

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



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всё корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	96,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,8
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий, килограммов)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3651	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	306
Средний годовой настриг шерсти с одной овцы (в фактическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
овец	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту предоставления и
распределения докuments для
предоставления в 2010 году субсидий
на осуществление работ по
реконструкции объектов
инфраструктуры, включая
техническое обслуживание, капитального
ремонта, реконструкции, реставрации
и капитального ремонта, в том числе
для осуществления работ по
реконструкции объектов

КОЭФФИЦИЕНТЫ перевода кормов в кормовые единицы

№ п/п	Вид корма	Коэффициент перевода
1.	Зерновые корма	Х
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,03
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тriticale (озимый, яровой)	1,03
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горч	1,11
1.7.	Гречка	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зернобобовые	1,0
2.	Грains микстостойки и подсолнечник (на зеленый корм, на сено, на силос, на стелс)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на силос, на стелс)	0,22
4.	Силос	0,4
5.	Сенаж	0,5
6.	Зерноотходы	0,35
7.	Солома	0,23
8.	Силос	0,2
9.	Лопухи, крапива	1,04
10.	Комбикорм	1,0
11.	Патока	0,76
12.	Сухая барда	0,98

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 (различия статистически незначимы). 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 исследования 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.



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Eldred, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гарри У. Элдред, доктор философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Саваро



Дистрибутор
Издательство
2007

[illegible]

Установлено, что влияние температуры на скорость разложения органических веществ в почве зависит от их содержания в почве, а также от содержания влаги. При этом в почвах с высоким содержанием органических веществ скорость разложения органических веществ в почве зависит от температуры, а в почвах с низким содержанием органических веществ — от содержания влаги.

[illegible]

1998

Управление и охрана окружающей среды

[illegible]

1998

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

Диплом выдается государственными образовательными учреждениями и профессиональными образовательными организациями

Диплом имеет право на получение нового после профессионального деятельности

Регистрационный номер 0071

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ
ПШ № 106148

Настоящий диплом выдан
Заселино Ивану Ивановичу
в том, что он(а) с 20-го января 2008 по 20-марта 2008 г.
прошед(а) профессиональную подготовку в (на) Высшей
школе прикладной и
предпринимательства и
по и Оценке качества подготовки
(диплома)

Государственный аттестационный институт России (г. Москва) удостоверяет право (специальность, специальность) Заселино Ивану Ивановича
на получение профессиональной деятельности в сфере Оценки
Стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва 2008

Аттестационный институт России (г. Москва)

2008-01-20 15:00 70х 100 100



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Соболья, д.28

т. (495) 987-14-38

info@absolut.ru

www.absolut.ru

ИНН 7728438833

КПП 7725038001

ПОЛИС № 022-073-001674/18

страхования ответственности оценщика

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

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

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор, страховой компании
на основании Договора №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ.**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"23" июля 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013
• Решение об образовании земельных участков путем перераспределения от 02.07.2014 №02-07-14/2

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 92 582 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Валищево, вблизи д.Александровка

Кадастровый (или условный) номер: 50/27:0030710:735

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/031/2014-269

Регистратор **Демина Т. А.**

50-АНН 107191



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

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паяв при формировании фонда от 08.04.2013
• Решение об образовании земельных участков путем перераспределения от 02.07.2014 №02-07-14/2

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 353 431 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Валищево, вблизи д.Александровка

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:734

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"
июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-27/031/2014-270

Регистратор

Деминг Т. А.



50-AMN 107192

Договор № 05-10-18-2
аренды недвижимого имущества

Московская область

« 14 » сентября 2018 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный комплекс «Никулино», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Козина Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий договор (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Земельные участки принадлежат владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности.

1.3. Срок аренды составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с момента передачи имущества по акту приема-передачи.

1.4. Недвижимое имущество предоставляется в целях использования в соответствии с видом разрешенного использования.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы составляет 225 779,22 (Двести двадцать пять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 22 копейки в месяц, в том числе НДС 18 % 34 440,90 (Тридцать четыре тысячи четыреста сорок) рублей 90 копеек, а с 01 января 2019 года размер арендной платы составляет 225 779,22 (Двести двадцать пять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 22 копейки в месяц, в том числе НДС 20 % 37 629,87 (Тридцать семь тысяч шестьсот двадцать девять) рублей 87 копеек.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме за 11 (Одиннадцать) месяцев срока аренды авансом в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора путем перечисления, указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы, на расчетный счет Арендодателя.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

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

3.2. Арендатор обязан:

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

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания и действует до момента истечения срока, указанного в п. 1.3. Договора (последний день 11-месячного срока действия Договора, является последним днем срока аренды).

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

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

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

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

Генеральный директор



/Д.С. Кулик/

Арендатор: ООО «АПК «Никулино»

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Коды ОКПО 1115074013702 ОКВЭД 01.1

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

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

Генеральный директор



/В.И. Козин/

Приложение № 1
к Договору аренды № 05-10-18-2
от «10» сентября 2018 г.

№ п/п	Кадастровый №	S, кв. м	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи деревни/села:	Кат.	РВИ
1	50:27:0020806:259	295620	Слащево	с/х	для с/х производства
2	50:27:0020806:260	203568	Слащево	с/х	для с/х производства
3	50:27:0020806:279	185849	Сынково	с/х	для с/х производства
4	50:27:0020806:283	363154	Пузиково	с/х	для с/х производства
5	50:27:0000000:584	281537	Северово	н/п	для с/х производства
6	50:27:0000000:585	144155	Северово	н/п	для с/х производства
7	50:27:0020611:47	88002	Бородино	с/х	для с/х производства
8	50:27:0020611:56	205529	Бородино	с/х	для с/х производства
9	50:27:0020611:58	204603	Бородино	с/х	для с/х производства
10	50:27:0020611:226	379093	Сертякино	с/х	для с/х производства
11	50:27:0020611:52	336631	Сертякино	с/х	для с/х производства
12	50:27:0020611:229	46227	Сертякино	с/х	для с/х производства
13	50:27:0020611:51	408292	Сертякино	с/х	для с/х производства
14	50:27:0020631:35	23391	Сертякино	с/х	для с/х производства
15	50:27:0020631:40	239913	Сертякино	с/х	для с/х производства
16	50:27:0020631:36	79349	Сертякино	с/х	для с/х производства
17	50:27:0020631:38	38796	Сертякино	н/п	для с/х производства
18	50:27:0020631:42	357744	Сертякино	с/х	для с/х производства
19	50:27:0030650:239	98934	Никулино	с/х	для с/х производства
20	50:27:0030650:237	114932	Никулино	с/х	для с/х производства
21	50:27:0030650:244	142176	Никулино	с/х	для с/х производства
22	50:27:0030650:243	46946	Никулино	с/х	для с/х производства
23	50:27:0030650:911	245955	Никулино	с/х	для с/х производства
24	50:27:0030650:242	574129	Никулино	с/х	для с/х производства
25	50:27:0020611:232	75095	Сертякино	с/х	для с/х производства
26	50:27:0020611:233	40000	Сертякино	с/х	для с/х производства
27	50:27:0020611:234	35018	Сертякино	с/х	для с/х производства
28	50:27:0020611:48	577644	Сертякино	с/х	для с/х производства
29	50:27:0020709:317	25364	Коледино	с/х	для с/х производства
30	50:27:0020709:85	100476	Коледино	с/х	для с/х производства
31	50:27:0030703:45	39260	Алтухово	с/х	для с/х производства
32	50:27:0030703:705	49	Матвеевское	с/х	для с/х производства
33	50:27:0000000:458	293998	Валищево	с/х	для с/х производства
34	50:27:0030710:158	354504	Лопаткино	с/х	для с/х производства
35	50:27:0030710:168	178762	Валищево	с/х	для с/х производства
36	50:27:0030710:156	191980	Лопаткино	с/х	для с/х производства
37	50:27:0030710:153	203501	Лопаткино	с/х	для с/х производства
38	50:27:0030710:159	219628	Валищево	с/х	для с/х производства
39	50:27:0030710:167	308338	Лопаткино	с/х	для с/х производства
40	50:27:0030710:734	353431	Валищево, Александровка	с/х	для с/х производства
41	50:27:0030710:735	92582	Валищево, Александровка	с/х	для с/х производства

42	50:27:0030710:173	258935	Валищево	с/х	для с/х производства
43	50:27:0030710:160	75468	Валищево	с/х	для с/х производства
44	50:27:0030710:155	77959	Валищево	с/х	для с/х производства
45	50:27:0030710:157	500979	Валищево	с/х	для с/х производства
46	50:27:0030710:162	144018	Валищево	с/х	для с/х производства
47	50:27:0030710:161	220828	Валищево	с/х	для с/х производства
48	50:27:0030710:151	306445	Валищево	с/х	для с/х производства
49	50:27:0030710:169	293093	Валищево	с/х	для с/х производства
50	50:27:0030710:154	183928	Валищево	с/х	для с/х производства
51	50:27:0030710:176	133890	Валищево	с/х	для с/х производства
52	50:27:0030710:164	62377	Валищево	с/х	для с/х производства
53	50:27:0030710:177	64617	Валищево	с/х	для с/х производства
54	50:27:0020709:478	79111	Коледино	с/х	для с/х производства
55	50:27:0020709:479	5833	Коледино	с/х	для с/х производства
56	50:27:0030703:706	1426	Матвеевское	с/х	для с/х производства
57	50:27:0030703:707	5878	Матвеевское	с/х	для с/х производства
58	50:27:0030650:1172	11230	Никулино	с/х	для с/х производства

Арендодатель:



Арендатор:



АКТ
приема-передачи земельного участка

Московская область

«10» сентября 2018 г.

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

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

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 05-10-18-2 от «10» сентября 2018 года, Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее по тексту – «Недвижимое имущество»):

№ п/п	Кадастровый №	S, кв. м	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи деревни/села:	Кат.	РВИ
1	50:27:0020806:259	295620	Слащево	с/х	для с/х производства
2	50:27:0020806:260	203568	Слащево	с/х	для с/х производства
3	50:27:0020806:279	185849	Сынково	с/х	для с/х производства
4	50:27:0020806:283	363154	Пузиково	с/х	для с/х производства
5	50:27:0000000:584	281537	Северово	н/п	для с/х производства
6	50:27:0000000:585	144155	Северово	н/п	для с/х производства
7	50:27:0020611:47	88002	Бородино	с/х	для с/х производства
8	50:27:0020611:56	205529	Бородино	с/х	для с/х производства
9	50:27:0020611:58	204603	Бородино	с/х	для с/х производства
10	50:27:0020611:226	379093	Сертякино	с/х	для с/х производства
11	50:27:0020611:52	336631	Сертякино	с/х	для с/х производства
12	50:27:0020611:229	46227	Сертякино	с/х	для с/х производства
13	50:27:0020611:51	408292	Сертякино	с/х	для с/х производства
14	50:27:0020631:35	23391	Сертякино	с/х	для с/х производства
15	50:27:0020631:40	239913	Сертякино	с/х	для с/х производства
16	50:27:0020631:36	79349	Сертякино	с/х	для с/х производства
17	50:27:0020631:38	38796	Сертякино	н/п	для с/х производства
18	50:27:0020631:42	357744	Сертякино	с/х	для с/х производства
19	50:27:0030650:239	98934	Никулино	с/х	для с/х производства
20	50:27:0030650:237	114932	Никулино	с/х	для с/х производства
21	50:27:0030650:244	142176	Никулино	с/х	для с/х производства
22	50:27:0030650:243	46946	Никулино	с/х	для с/х производства
23	50:27:0030650:911	245955	Никулино	с/х	для с/х производства
24	50:27:0030650:242	574129	Никулино	с/х	для с/х производства
25	50:27:0020611:232	75095	Сертякино	с/х	для с/х производства
26	50:27:0020611:233	40000	Сертякино	с/х	для с/х производства
27	50:27:0020611:234	35018	Сертякино	с/х	для с/х производства
28	50:27:0020611:48	577644	Сертякино	с/х	для с/х производства
29	50:27:0020709:317	25364	Коледино	с/х	для с/х производства
30	50:27:0020709:85	100476	Коледино	с/х	для с/х производства

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ № 15-10-18-1

Московская область,
Одинцовский район, д. Раздоры

«13» ноября 2018 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ – 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», Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а, ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР – Акционерное Общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), адрес постоянно действующего исполнительного органа: 143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, 1-й км Рублёво-Успенского шоссе, дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901, ИНН 5032292612, КПП 997650001, в лице начальника Управления капитального строительства Проурзина Виктора Александровича, действующего на основании доверенности от 03.05.2018 г. № 12 - 07/746,

в рамках реализации Плана мероприятий по повышению надежности газоснабжения по объекту «Газопровод высокого давления ГРП «Бор» – Трасса М-4 «Дон» (западная граница микрорайона Востряково) в городском округе Домодедово Московской области», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок в соответствии с прилагаемой картой (планом) границ (Приложение № 1), а именно: часть земельного участка площадью 113 кв. м из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:155, площадью 77959 кв. м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево (именуемый далее по тексту договора – «Земельный участок-1»). Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 06.06.2018, запись регистрации 50-50-01/011/2013-164 от 28.05.2013 г.

1.1.2. Земельный участок в соответствии с прилагаемой картой (планом) границ (Приложение № 2), а именно: часть земельного участка площадью 4107 кв.м из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:156, площадью 191980 кв. м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лошатино (именуемый далее по тексту договора – «Земельный участок-2»). Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 06.06.2018, запись регистрации 50-50-01/011/2013-172 от 28.05.2013 г.

1.1.3. Земельный участок в соответствии с прилагаемой картой (планом) границ (Приложение № 3), а именно: часть земельного участка площадью 4165 кв.м из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:734, площадью 353431 кв. м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи д. Валищево, вблизи д. Александровка

(именуемый далее по тексту договора – «Земельный участок-3», а совместно – «Недвижимое имущество» или «Земельные участки»). Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных пасов Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» на праве общей долевой собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 06.06.2018, запись регистрации 50-50-27/031/2014-270 от 23.07.2014г.

1.2. Земельные участки предоставляются для устройства объекта: в рамках реализации Плана мероприятий по повышению надежности газоснабжения по объекту «Газопровод высокого давления ГГРП «Бор» – Трасса М-4 «Дон» (западная граница микрорайона Востряково) в городском округе Домодедова Московской области», что будет соответствовать п. 2 ст. 78 ЗК РФ.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Земельных участков устанавливается момента передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи, в порядке и сроки, предусмотренные п. 4.1.6. Договора, по 30.06.2019 г. (последний день срока аренды).

2.2. Земельные участки считаются переданными Арендодателем в аренду Арендатору с даты указанной в акте приема-передачи (Приложение № 6), являющиеся неотъемлемой частью Договора.

2.3. Земельные участки должны быть возвращены Арендатором Арендодателю по акту приема-передачи.

2.4. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты подписания и действует по 30.06.2019 г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Земельные участки в границах указанных в Карте (Плане) границ земельного участка и его частей, прилагаемых к настоящему Договору (Приложения № 1 - № 3) определен Сторонами в Приложении № 5 (Протокол соглашения о договорной цене за предоставление на праве аренды Земельных участков) к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендная плата выплачивается Арендатором Арендодателю по реквизитам, указанным в пункте 10 настоящего Договора.

Обязательства Арендатора по оплате арендной платы считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата уплачивается Арендатором единым платежом, не позднее 30.03.2019 г. и не подлежит возврату в случае досрочного расторжения Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.1.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.1.4. По окончании срока аренды или расторжения Договора по любым основаниям потребовать возврата Земельных участков.

4.1.5. Арендодатель предоставляет ежемесячно закрывающие документы (акт и счет-фактуру) в адрес Арендатора.

4.1.6. Передать Арендатору Земельные участки в день подписания настоящего Договора в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением и подписать Акт приема-передачи.

4.1.7. Предупредить Арендатора обо всех известных ему недостатках Земельных участков до заключения настоящего Договора.

4.1.8. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием Земельных участков, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

4.1.9. Рассматривать обращения Арендатора не позднее четырнадцати дней с даты получения соответствующего письма.

4.2. Арендатор обязуется:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2.2. Использовать Земельные участки в соответствии с пунктом 1.2. настоящего Договора.
- 4.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.
- 4.2.4. Обеспечить Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля доступ на Земельные участки по их требованию в соответствии с режимом работы.
- 4.2.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемых Земельных участках и прилегающих к ним территориях.
- 4.2.7. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.
- 4.2.8. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.
- 4.2.9. Выполнить комплекс работ по рекультивации Земельных участков в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента выполнения работ, предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора. Работы по рекультивации Земельных участков производятся за счет Арендатора, но не позднее окончания срока аренды, предусмотренного п. 2.1. Договора.
- 4.2.10. Вернуть Арендодателю Земельные участки в последний день срока аренды, установленного в п. 2.1. срока аренды, или даты досрочного расторжения Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее) в состоянии не худшем, чем он был получен и подписать Акт приема-передачи (возврата) Земельных участков.

5. Права Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

- 5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при внесении арендной платы не в полном объеме.
- 5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемых Земельных участков с целью их осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.
- 5.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельных участков и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 5.1.4. При этом Арендодатель обязуется направлять Арендатору предупреждение о необходимости совершить указанные действия не позднее, чем за три дня.

5.2. Арендатор имеет право:

- 5.2.1. Использовать Земельные участки на условиях, установленных настоящим Договором.
- 5.2.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора.
- 5.2.3. Требовать досрочного расторжения Договора, в связи с вводом указанного газопровода в эксплуатацию.

6. Ответственность сторон

- 6.1.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.1.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,5 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.
- 6.1.3. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственных средств ООО «УК «Прагма Капитал».

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. Стороны соглашаются, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности, например: эпидемии, пожар, взрывы, дорожные происшествия и другие природные катаклизмы и стихийные бедствия, чрезвычайные события социального характера (война и военные действия, массовые беспорядки, мобилизация, забастовки и т.п.), правительственные постановления или распоряжения государственных органов, делающие невозможным исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, и все другие события, которые суд признает случаями непреодолимой силы.

7.3. Сторона, для которой сделалось невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее семи дней с момента их наступления (прекращения) в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении (прекращении) таких обстоятельств. Надлежащим подтверждением начала, продолжительности и окончания срока действия обстоятельств непреодолимой силы будут служить справки, выдаваемые компетентными государственными органами. В случае если извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств не поступит в указанный срок, то Сторона, не исполнившая своих обязательств, лишается права ссылаться на них в будущем.

7.4. В случае если действие непреодолимой силы продлится более одного месяца, Стороны обязаны, по предложению одной из Сторон, согласовать дальнейшие условия действия или возможность расторжения настоящего Договора.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. В случае возникновения спорных вопросов между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора или толкованием содержащихся в нем положений, Стороны примут все меры к их разрешению дружеским путем, путем переговоров, уточнением условий договора, составлением его дополнений и изменений.

8.2. При невозможности достижения договоренностей каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все вносимые в настоящий Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами в течение пяти рабочих дней.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях и в порядке, установленных законодательством или настоящим Договором.

9.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор производит оплату арендной платы до даты фактического освобождения и передачи Земельных участков Арендодателю.

10. Прочие условия

10.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в трехдневный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

10.2. Стороны несут риск негативных последствий за непредставление данных сведений в указанные сроки.

10.3. Арендодатель не вправе без согласия Арендатора уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

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

10.5. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.6. Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для специализированного депозитария Арендодателя – ООО «СДК «Гарант».

11. Приложения к Договору

Приложение № 1 – Карта (план) границ земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:155.

Приложение № 2 – Карта (план) границ земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:156.

Приложение № 3 – Карта (план) границ земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:734.

Приложение № 4 – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:155.

Приложение № 5 – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:156.

Приложение № 6 – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030710:734.

Приложение № 7 – Протокол соглашения о договорной цене за предоставление на праве аренды Участка.

Приложение № 8 – Акт приема-передачи земельных участков с кадастровыми номерами 50:27:0030710:155, 50:27:0030710:156, 50:27:0030710:734.

12. Адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель:

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

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

ИНН 7718581523

КПП 693901001

ОГРН 1067746469658

Банковские реквизиты:

р/с 40701810593000028779

в Банк ГПБ (АО), г. Москва,

к/с 30101810200000000823,

БИК 044525823

Арендатор:

АО «Мособлгаз»

Юридический (почтовый) адрес:

143082, Московская область. Одинцовский
район, деревня Раздоры, 1-й км Рублёво-
Успенского шоссе, дом 1, корпус Б, этаж 9,
кабинет 901

Банковские реквизиты:

ИНН 5032292612, КПП 997650001

ОГРН 1175024034734,

«Газпромбанк» (АО), 117420 г. Москва,

ул. Наметкина, д. 16, корп. 1

р/с 407028100000000007389

к/с 30101810200000000823

БИК 044525823

Генеральный директор

М.П.



Д.С. Кулик

Начальник Управления капитального
строительства АО «Мособлгаз»

М.П.

/В.А. Проурани/

Приложение № 7 к Договору аренды земельных участков

№ 15-10-18-1

от 13.11.2018 г.**ПРОТОКОЛ****соглашения о договорной цене за предоставление на праве аренды Земельных участков**

Мы, нижеподписавшиеся,

АРЕНДОДАТЕЛЬ – 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» (ООО «УК «Прагма Капитал»), Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а, ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР – Акционерное Общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), адрес постоянно действующего исполнительного органа: 143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, 1-й км Рублёво-Успенского шоссе, дом 1, корпус Б, этаж 9, кабинет 901, ИНН 5032292612, КПП 997650001, в лице начальника Управления капитального строительства Проурзана Виктора Александровича, действующего на основании доверенности от 03.05.2018 г. № 12 - 07/746, в дальнейшем именуемое «Арендатор»,

в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий протокол

о размере договорной цены по Договору аренды земельных участков № 15-10-18-1 от 13.11.2018 г., которая составляет 10 000,10 (Десять тысяч) 10 копеек, в том числе НДС за весь срок аренды. Арендная плата начисляется ежемесячно в следующем порядке:

- за период с даты передачи Земельных участков по Акту по 30 ноября 2018 г. включительно арендная плата составляет 3 636,40 (Три тысячи шестьсот тридцать шесть) рублей 40 копеек, в том числе НДС 18% 554,71 (Пятьсот пятьдесят четыре) рубля 71 копейка;

- за период с 01 декабря 2018 г. по 31 декабря 2018 года включительно арендная плата начисляется из расчета 909,10 (девятьсот девять рублей) 10 копеек, в том числе НДС 18% 138,68 (сто тридцать восемь) рублей 68 копеек в месяц;

- за период с 01 января 2019 года и до 30 июня 2019 года включительно арендная плата начисляется из расчета 909,10 (девятьсот девять рублей) 10 копеек, в том числе НДС 20% 151,52 (сто пятьдесят один) рубль 52 копейки в месяц.

Настоящий протокол является основанием для проведения взаимных расчетов между Арендодателем и Арендатором.

Арендодатель
Генеральный директор

м.п.



Д.С. Кулик

Арендатор
Начальник Управления капитального
строительства АО «Мособлгаз»

м.п.

В.А. Проурзан

Приложение № 8 к Договору аренды земельных участков
№ 15-10-18-1 от 13.11.2018 г.

АКТ

приема - передачи части земельных участков общей площадью 8 385 кв. м. из земельных участков с кадастровыми номерами 50:27:0030710:155, 50:27:0030710:156, 50:27:0030710:734.

Московская область,
Одинцовский район, д. Раздоры

13.11.2018 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ – 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», Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а, ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР – Акционерное Общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), адрес постоянно действующего исполнительного органа: 143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Раздоры, 1-й км Рублёво-Успенского шоссе, дом I, корпус Б, этаж 9, кабинет 901, ИНН 5032292612, КПП 997650001, в лице начальника Управления капитального строительства Проурзина Виктора Александровича, действующего на основании доверенности от 03.05.2018 г. № 12 - 07/746, в дальнейшем именуемое «Арендатор»,

в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает на основании Договора аренды земельных участков от 13.11.2018 № 15-10-18-1 Земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0030710:155, 50:27:0030710:156, 50:27:0030710:734 в границах указанных в Карте (Плане) границ земельного участка и его частей, прилагаемых к настоящему Договору (Приложение № 1 - № 3).

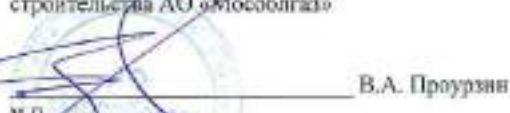
Земельные участки в границах указанных в Карте (Плане) границ земельного участка и его частей, прилагаемых к настоящему Договору (Приложение № 1 - № 3) считаются переданными Арендатору с даты подписания Сторонами настоящего акта.

Арендодатель и Арендатор претензий друг к другу по вопросу передачи Земельных участков в границах указанных в Карте (Плане) границ земельного участка и его частей, прилагаемых к настоящему Договору (Приложение № 1 - № 3) не имеют.

Арендодатель
Генеральный директор

Арендатор
Начальник Управления капитального
строительства АО «Мособлгаз»


Д.С. Кулик


В.А. Проурзин





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

1061 его место

листов

