



УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ЗАО ИКФ «КонС»

/В.И. Светлаков/

**Отчет №3 – 02/03-19**

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская обл.,  
Подольский р-н, Лаговское с/п,  
вблизи д.Сертякино, д.Алтухово,  
д.Бережки, д.Валищево,  
д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково

**Дата оценки:**

**07 марта 2019 года**

**Дата составления отчета:**

**07 марта 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

07 марта 2019 г.  
г. Москва,  
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №332 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки.

**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:** 07 марта 2019 г.

Объекты оценки, представленные в таблице №1 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

**Таблица 1**

| Кадастровый №       | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|---------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0020806:271   | Сынково        | 530 456        |
| 50:27:0020806:327   | Бережки        | 427 587        |
| 50:27:002:0806: 425 | Сынково        | 177 285        |

Объекты оценки, представленные в таблице №2 находятся 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).

**Таблица 2**

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|-------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0020631:36  | Сертякино      | 79 349         |
| 50:27:0020631:40  | Сертякино      | 239 913        |
| 50:27:0020631:41  | Сертякино      | 187 902        |
| 50:27:0020611:48  | Сертякино      | 577 644        |
| 50:27:0020611:52  | Сертякино      | 336 631        |
| 50:27:0020611:229 | Сертякино      | 46 227         |
| 50:27:0020611:232 | Сертякино      | 75 095         |
| 50:27:0020611:233 | Сертякино      | 40 000         |

|                   |           |         |
|-------------------|-----------|---------|
| 50:27:0020611:234 | Сертякино | 35 018  |
| 50:27:0030650:237 | Никулино  | 114 932 |
| 50:27:0030650:243 | Никулино  | 46 946  |
| 50:27:0030650:244 | Никулино  | 142 176 |
| 50:27:0000000:458 | Валищево  | 293998  |
| 50:27:0030703:45  | Алтухово  | 39 260  |
| 50:27:0020631:35  | Сертякино | 23 391  |
| 50:27:0020806:259 | Слащево   | 295 620 |
| 50:27:0020806:260 | Слащево   | 203 568 |

Объекты оценки, представленные в таблице №3 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №28-05-18-1 от 13 июня 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

**Таблица 3**

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|-------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0030650:238 | Никулино       | 168 070        |
| 50:27:0030650:241 | Никулино       | 387 309        |

Объект оценки, представленный в таблице №4 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельного участка №26-05-17-1 от 22 декабря 2017 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

**Таблица 4**

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|-------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0030650:245 | Никулино       | 145 807        |

Объект оценки, представленный в таблице №5 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельного участка №13-11-18-4 от 03 декабря 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

**Таблица 5**

| Кадастровый №    | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0020631:38 | Сертякино      | 38 796         |

На Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0030650:237, 50:27:0030650:241 Установлен сервитут. Согласно соглашению № 07-02/14-1 об установлении частного сервитута на земельный участок от 18 февраля 2014 года.

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

#### **Основные факты и выводы**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | <p>1. Земельный участок, общей площадью: 23 391 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:35 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>2. Земельный участок, общей площадью: 79 349 кв.м.</p> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:36<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>3. Земельный участок, общей площадью: 38 796 кв.м.<br/>Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:38<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>4. Земельный участок, общей площадью: 239 913 кв.м.<br/>Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:40<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>5. Земельный участок, общей площадью: 187 902 кв.м.<br/>Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:41<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>6. Земельный участок, общей площадью: 577 644 кв.м.<br/>Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:48<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>7. Земельный участок, общей площадью: 336 631 кв.м.<br/>Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:52<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>8. Земельный участок, общей площадью: 46 227 кв.м.<br/>Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:229<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>9. Земельный участок, общей площадью: 75 095 кв.м.<br/>Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>номер: 50:27:0020631:232<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/> Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>10. Земельный участок, общей площадью: 40 000 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:233<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/> Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>11. Земельный участок, общей площадью: 35 018 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:234<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/> Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>12. Земельный участок, общей площадью: 114 932 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:237<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/> Лаговское с/п, вблизи д.Никулино</p> <p>13. Земельный участок, общей площадью: 168 070 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:238<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/> Лаговское с/п, вблизи д. Никулино</p> <p>14. Земельный участок, общей площадью: 387 309 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:241<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/> Лаговское с/п, вблизи д. Никулино</p> <p>15. Земельный участок, общей площадью: 46 946 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:243<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/> Лаговское с/п, вблизи д. Никулино</p> <p>16. Земельный участок, общей площадью: 142 176 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:244<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/> Лаговское с/п, вблизи д. Никулино</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>17. Земельный участок, общей площадью: 145 807 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:245<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино</p> <p>18. Земельный участок, общей площадью: 293998 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0000000:458<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Валищево</p> <p>19. Земельный участок, общей площадью: 427 587 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:327<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Бережки</p> <p>20. Земельный участок, общей площадью: 39 260 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:45<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Алтухово</p> <p>21. Земельный участок, общей площадью: 295 620 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:259<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Слащево</p> <p>22. Земельный участок, общей площадью: 203 568 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:260<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Слащево</p> <p>23. Земельный участок, общей площадью: 530 456 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:271<br/> Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сырково</p> <p>24. Земельный участок, общей площадью: 177 285 кв.м.<br/> Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002:0806: 425<br>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сынково                                                                                                                                                                                                                              |
| 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                                                                          | 07 марта 2019 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Период проведения оценки                                                             | 07 марта 2019 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Дата составления отчета                                                              | 07 марта 2019 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Срок проведения оценки                                                               | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.           | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. |
| Сравнительный подход                                                                 | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Затратный подход                                                                     | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Доходный подход                                                                      | 46 895 000 рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Итоговая величина справедливой стоимости с учетом округления равняется               | 46 895 000 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 доходным подходом.

### **Заявление о соответствии**

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

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

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



На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов  
рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого  
объекта –составляет:  
**46 895 000**

(Сорок шесть миллионов восемьсот девяносто пять тысяч) рублей,  
В том числе:

| №,<br>п/п | Кадастровый №       | Ближайший<br>н.п. | Площадь,<br>кв.м. | Справедливая<br>стоимость участка,<br>округленно, руб. |
|-----------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| 1         | 50:27:0020631:35    | Сертякино         | 23 391            | 236 000                                                |
| 2         | 50:27:0030650:238   | Никулино          | 168 070           | 1 743 000                                              |
| 3         | 50:27:0030650:241   | Никулино          | 387 309           | 3 888 000                                              |
| 4         | 50:27:0030650:243   | Никулино          | 46 946            | 474 000                                                |
| 5         | 50:27:0030650:244   | Никулино          | 142 176           | 1 436 000                                              |
| 6         | 50:27:0030650:245   | Никулино          | 145 807           | 1 473 000                                              |
| 7         | 50:27:0000000:458   | Валищево          | 293998            | 2 969 000                                              |
| 8         | 50:27:0020806:327   | Бережки           | 427 587           | 4 272 000                                              |
| 9         | 50:27:0030703:45    | Алтухово          | 39 260            | 397 000                                                |
| 10        | 50:27:0020631:36    | Сертякино         | 79 349            | 801 000                                                |
| 11        | 50:27:0020631:38    | Сертякино         | 38 796            | 395 000                                                |
| 12        | 50:27:0020631:40    | Сертякино         | 239 913           | 2 423 000                                              |
| 13        | 50:27:0020631:41    | Сертякино         | 187 902           | 1 898 000                                              |
| 14        | 50:27:0020611:48    | Сертякино         | 577 644           | 5 834 000                                              |
| 15        | 50:27:0020611:52    | Сертякино         | 336 631           | 3 400 000                                              |
| 16        | 50:27:0020611:229   | Сертякино         | 46 227            | 467 000                                                |
| 17        | 50:27:0020611:232   | Сертякино         | 75 095            | 758 000                                                |
| 18        | 50:27:0020611:233   | Сертякино         | 40 000            | 404 000                                                |
| 19        | 50:27:0020611:234   | Сертякино         | 35 018            | 354 000                                                |
| 20        | 50:27:0030650:237   | Никулино          | 114 932           | 1 161 000                                              |
| 21        | 50:27:0020806:259   | Слащево           | 295620            | 2 986 000                                              |
| 22        | 50:27:0020806:260   | Слащево           | 203568            | 2 056 000                                              |
| 23        | 50:27:0020806:271   | Сынково           | 530456            | 5 299 000                                              |
| 24        | 50:27:002:0806: 425 | Сынково           | 177285            | 1 771 000                                              |
| Итого     |                     |                   |                   | 46 895 000                                             |

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.....                                                                                                | 11 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                             | 11 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                     | 15 |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                        | 16 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА<br>ДАННЫХ .....                                                               | 18 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ<br>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 18 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И<br>ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....                                                   | 19 |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА.....                                                                                         | 19 |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....                                                                                                                   | 20 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....                                                                                                    | 20 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....                                                                                                           | 20 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....                                                                                                  | 20 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ<br>(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....                           | 32 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....                                                                                                                   | 61 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                       | 61 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                              | 61 |
| АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....                                                                                                | 69 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                    | 70 |
| 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....                                                                                     | 71 |
| 4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....                                                                                         | 71 |
| 4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....                                                                                          | 71 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                        | 90 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....                                                                                                 | 93 |
| 7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....                                                                                                         | 94 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №332 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Земельный участок, общей площадью: 23 391 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:35 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</li><li>2. Земельный участок, общей площадью: 79 349 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:36 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</li><li>3. Земельный участок, общей площадью: 38 796 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:38 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</li><li>4. Земельный участок, общей площадью: 239 913 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:40 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</li><li>5. Земельный участок, общей площадью: 187 902 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:41 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</li><li>6. Земельный участок, общей площадью: 577 644 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:48 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</li><li>7. Земельный участок, общей площадью: 336</li></ol> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>631 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0020631:52<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>8. Земельный участок, общей площадью: 46 227 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0020631:229<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>9. Земельный участок, общей площадью: 75 095 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0020631:232<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>10. Земельный участок, общей площадью: 40 000 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0020631:233<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>11. Земельный участок, общей площадью: 35 018 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0020631:234<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино</p> <p>12. Земельный участок, общей площадью: 114 932 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0030650:237<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино</p> <p>13. Земельный участок, общей площадью: 168 070 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0030650:238<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 14. | Земельный участок, общей площадью: 387 309 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:241<br>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино |
| 15. | Земельный участок, общей площадью: 46 946 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:243<br>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино  |
| 16. | Земельный участок, общей площадью: 142 176 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:244<br>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино |
| 17. | Земельный участок, общей площадью: 145 807 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:245<br>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино |
| 18. | Земельный участок, общей площадью: 293 998 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0000000:458<br>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Валищево |
| 19. | Земельный участок, общей площадью: 427 587 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:327<br>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Бережки  |
| 20. | Земельный участок, общей площадью: 39 260 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для                                                                                                                                                                 |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | <p>сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0030703:45<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/>Лаговское с/п, вблизи д. Алтухово</p> <p>21. Земельный участок, общей площадью: 295 620 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0030703:259<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/>Лаговское с/п, вблизи д. Слащево</p> <p>22. Земельный участок, общей площадью: 203 568 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0020806:260<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/>Лаговское с/п, вблизи д. Слащево</p> <p>23. Земельный участок, общей площадью: 530 456 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:0030703:271<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он.<br/>Лаговское с/п, вблизи д. Сырково</p> <p>24. Земельный участок, общей площадью: 177 285 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.<br/>Кадастровый номер: 50:27:002:0806: 425<br/>Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сырково</p> |
| Имущественные права на объект оценки                                           | Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цель оценки                                                                    | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки                                      | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Балансовая стоимость                                                           | Сведения не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Форма отчета                                                                   | Простая письменная, электронный документ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)           | 07 марта 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. | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Земельные участки участвуют в севообороте.</p> |

### **1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

#### **Сведения о заказчике**

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

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

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

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

БИК: 044583685

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

#### **Сведения об оценщике**

Светлаков Василий Иванович

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

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

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



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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

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

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

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

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

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

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

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



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

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

### **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Договор аренды недвижимого имущества №30-10-17-1 от 09 ноября 2017 года.

2) Договор аренды недвижимого имущества №12-04-17-1 от 28 июня 2017 года

3) Соглашение № 07-02/14-1 об установлении частного сервитута на земельный участок от 18 февраля 2014 года

3) Свидетельства о государственной регистрации права собственности:

| <b>Свидетельство о государственной регистрации права №</b> |
|------------------------------------------------------------|
| 50-АГ№487254                                               |
| 50-АГ№487257                                               |
| 50-АГ№487250                                               |
| 50-АГ№487255                                               |
| 50-АГ№487256                                               |
| 50-АГ№487266                                               |
| 50-АГ№487236                                               |
| 50-АГ№487203                                               |
| 50-АГ№487261                                               |
| 50-АГ№487262                                               |
| 50-АГ№487260                                               |
| 50-АГ№487259                                               |
| 50-АГ№487258                                               |
| 50-АГ№487248                                               |
| 50-АГ№487265                                               |
| 50-АГ№487269                                               |
| 50-АГ№487271                                               |
| 50-АГ№487270                                               |
| 50-АГ№586547                                               |

|              |
|--------------|
| 50-АГ№487326 |
| 50-АГ№487275 |
| 50-АГ№487241 |
| 50-АГ№487249 |
| 50-АГ№487243 |
| 50-АГ№487234 |
| 50-АГ№487242 |
| 50-АГ№487239 |

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

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

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

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

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

## 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

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

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

- сравнительный подход;

- доходный подход;
- затратный подход.

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

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

## 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет 24 земельных участка, по адресу: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково

Таблица 6

| Благоустройство территории |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| <b>озеленение</b>          | Участок засеян многолетними травами. |
| <b>уличное освещение</b>   | Нет                                  |
| <b>подъездные пути</b>     | Асфальтированные, круглогодичные     |

### Описание земельных участков

Таблица 7

| Параметры                         | Значения параметров         | Источник                        |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Объект оценки</b>              | Земельный участок           | данные задания на оценку        |
| <b>Вид оцениваемого имущества</b> | Недвижимость                | классификация объектов          |
| <b>Категория</b>                  | Земли сельскохозяйственного | Кадастровая выписка о земельном |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>земель</b>                                                                 | назначения                                                                                                                                                                                                                                                         | участке, Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав                                    |
| <b>Разрешенное использование</b>                                              | Для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                             | Кадастровая выписка о земельном участке,<br>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав |
| <b>Адрес (местоположение) объектов оценки</b>                                 | Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково                                                                                                                                            | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав                                             |
| <b>Собственник объекта оценки</b>                                             | Владельцы инвестиционных паев.<br>Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав                                             |
| <b>Характеристика объекта оценки</b>                                          | Объекты оценки представляют собой земельные участки, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкают к симферопольскому шоссе                                                                                                          | - данные визуального осмотра;<br>- данные публичной кадастровой карты<br><a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a><br>- данные кадастрового паспорта                       |
| <b>Удаленность от МКАД</b>                                                    | Около 35км от МКАД по Симферопольскому шоссе                                                                                                                                                                                                                       | Карта Московской области                                                                                                                                                                         |
| <b>Наличие подъездных путей</b>                                               | Имеются, круглогодичные                                                                                                                                                                                                                                            | данные визуального осмотра                                                                                                                                                                       |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                                                   | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                | данные визуального осмотра                                                                                                                                                                       |
| <b>Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было</b> | Оценщиком не был проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.                                                                                                                                                                             | Визуальный осмотр                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>обследовано</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| <b>Текущее использование</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| Соответствует разрешенному использованию. Высев многолетних трав.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| <b>Информация об износе объекта оценки</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| Земельный участок не подлежит износу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| <b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| Объекты оценки не имеют элементов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| <b>Позиционирование Объектов оценки</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| Локальное окружение представлено землями аналогичного назначения и разрешенного использования.<br>Объект оценки расположен вдоль Симферопольского шоссе. Удаление от МКАД около 35 км.<br>Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство. |  |  |

Таблица 8

| Земельный участок 1                         |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                     |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 23 391                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:35                                                                                                                                                                                                       |
| Земельный участок 2                         |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                     |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимостии «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 79 349                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:36                                                                                                                                                                                                       |
| Земельный участок 3                         |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                     |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 38 796                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:38                                                                                                                                                                                                       |
| Земельный участок 4                         |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                     |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 239 913                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:40                                                                                                                                                                                                       |
| Земельный участок 5                         |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                     |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 187 902                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:41                                                                                                                                                                                                       |
| Земельный участок 6                         |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                     |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 577 644                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:48                                                                                                                                                                                                       |
| Земельный участок 7                         |                                                                                                                                                                                                                        |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                    |
| 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 | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                        |
| Общая площадь, кв.м.                        | 336 631                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:52                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 8                         |                                                                                                                                                                                                                       |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                    |
| 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 | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                        |
| Общая площадь, кв.м.                        | 46 227                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:229                                                                                                                                                                                                     |
| Земельный участок 9                         |                                                                                                                                                                                                                       |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                    |
| 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 | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                        |
| Общая площадь, кв.м.                        | 75 095                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:232                                                                                                                                                                                                     |
| Земельный участок 10                        |                                                                                                                                                                                                                       |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                    |
| 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 | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                        |
| Общая площадь, кв.м.                        | 40 000                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:233                                                                                                                                                                                                     |



| Земельный участок 11                        |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино                                                                                                                                                     |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 35 018                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020631:234                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 12                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино                                                                                                                                                      |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 114 932                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030650:237                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 13                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино                                                                                                                                                      |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 168 070                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030650:238                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 14                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино                                                                                                                                                      |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 387 309                                                                                                                                                                                                                |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030650:241                                                                                                                                                                                                     |
| Земельный участок 15                        |                                                                                                                                                                                                                       |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино                                                                                                                                                     |
| 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 | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                        |
| Общая площадь, кв.м.                        | 46 946                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030650:243                                                                                                                                                                                                     |
| Земельный участок 16                        |                                                                                                                                                                                                                       |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино                                                                                                                                                     |
| 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 | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                        |
| Общая площадь, кв.м.                        | 142 176                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030650:244                                                                                                                                                                                                     |
| Земельный участок 17                        |                                                                                                                                                                                                                       |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино                                                                                                                                                     |
| 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 | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                        |
| Общая площадь, кв.м.                        | 145 807                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030650:245                                                                                                                                                                                                     |
| Земельный участок 18                        |                                                                                                                                                                                                                       |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Валищево                                                                                                                                                     |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |

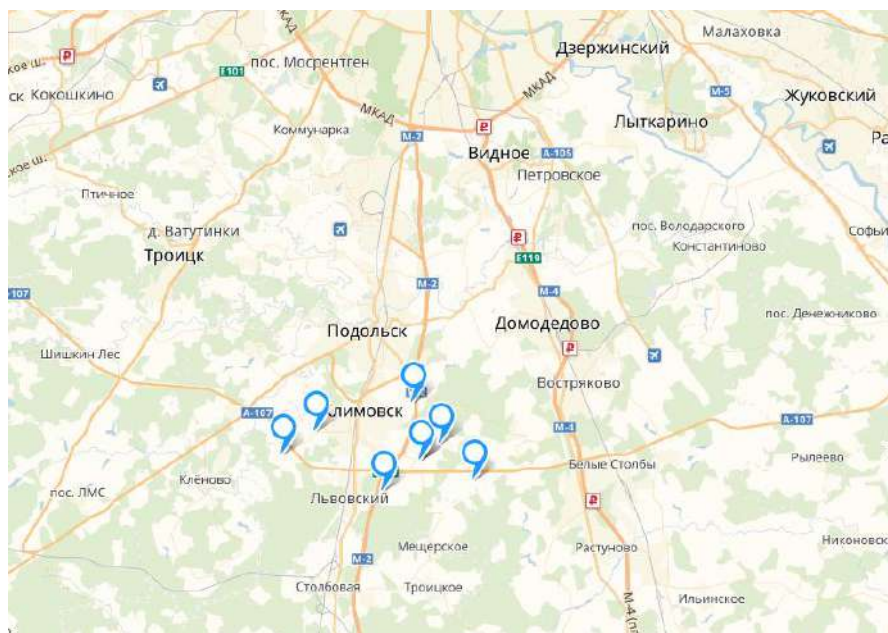
|                                             |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 293998                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0000000:458                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 19                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Бережки                                                                                                                                                       |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 427 587                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020806:327                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 20                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Алтухово                                                                                                                                                      |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 39 260                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030703:45                                                                                                                                                                                                       |
| Земельный участок 21                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево                                                                                                                                                       |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 295 620                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030703:259                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 22                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево                                                                                                                                                       |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 203 568                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0020806:260                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 23                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сырково                                                                                                                                                      |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 530 456                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:0030703:271                                                                                                                                                                                                      |
| Земельный участок 24                        |                                                                                                                                                                                                                        |
| Местоположение                              | Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сырково                                                                                                                                                       |
| Вид права, собственник                      | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование | Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства                                                                                         |
| Общая площадь, кв.м.                        | 177 285                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                          | 50:27:002:0806: 425                                                                                                                                                                                                    |

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

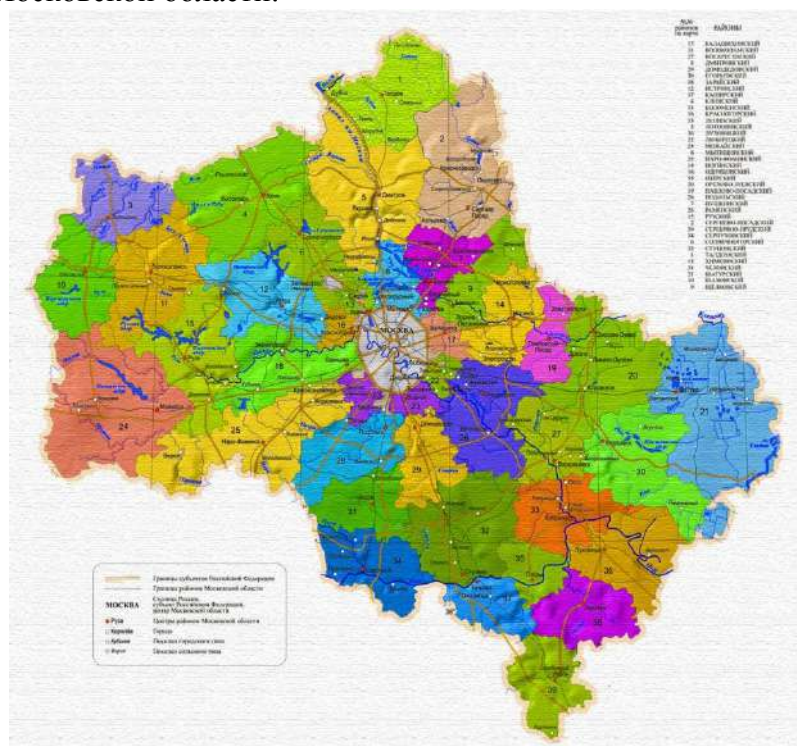
Заказчиком оценки не были предоставлены документы, все количественные и качественные характеристики записывались со слов заказчика. Так же заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки.

## АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не 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 административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 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 <sup>[9]</sup>   | 1959 <sup>[10]</sup> | 1970 <sup>[11]</sup> | 1979 <sup>[12]</sup> | 1989 <sup>[13]</sup> | 2002 <sup>[14]</sup> |
| 70 799                | ↗226 714             | ↘146 190             | ↘93 926              | ↗103 925             | ↘78 076              |
| 2006 <sup>[15]</sup>  | 2009 <sup>[16]</sup> | 2010 <sup>[17]</sup> | 2011 <sup>[18]</sup> | 2012 <sup>[19]</sup> | 2013 <sup>[20]</sup> |
| ↘77 477               | ↗78 585              | ↗82 488              | ↗85 167              | ↔85 167              | ↘37 014              |
| 2014 <sup>[21]</sup>  | 2015 <sup>[1]</sup>  |                      |                      |                      |                      |
| ↗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 км<sup>2</sup>[22], население — 10 852[1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км<sup>2</sup>[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 км<sup>2</sup>[2], население — 10 817[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км<sup>2</sup>[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 «Сырково» и др. В районе производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

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



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

### **Экономический обзор**

По оценке Минэкономразвития России, в 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 превзошли 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.

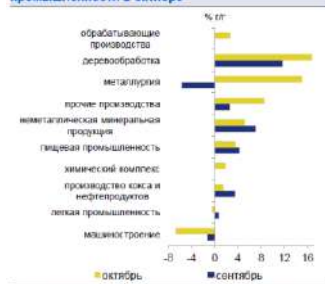
В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). 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.

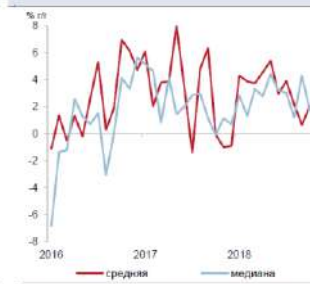
Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического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

Рис. 3. Металлургия внесла основной вклад в улучшение динамики обрабатывающей промышленности в октябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в октябре снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

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 остаются 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 соотв. периоду предыдущего года                     | окт.18 | 3кв18 | сен.18 | авг.18 | июл.18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 | 4кв17 | 2016 |
|-----------------------------------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|------|-------|------|
| <b>ВВП</b>                                                | 2,5*   | 1,3   | 1,1*   | 1,1*   | 1,8*   | 1,9   | 1,3   | 1,5  | 0,9   | -0,2 |
| <b>Сельское хозяйство</b>                                 | 11,9   | -6,1  | -6,0   | -11,3  | 0,8    | 1,9   | 2,6   | 2,5  | -0,1  | 4,8  |
| <b>Строительство</b>                                      | 2,9    | -0,4  | 0,1    | -0,8   | -0,7   | 0,9   | -4,0  | -1,4 | -0,6  | -2,2 |
| <b>Розничная торговля</b>                                 | 1,9    | 2,6   | 2,2    | 2,8    | 2,7    | 2,9   | 2,4   | 1,3  | 3,3   | -4,6 |
| <b>Грузооборот транспорта</b>                             | -0,1   | 2,9   | 2,0    | 2,6    | 4,1    | 3,4   | 2,4   | 5,5  | 2,1   | 1,8  |
| <b>Промышленное производство</b>                          | 3,7    | 2,9   | 2,1    | 2,7    | 3,9    | 3,2   | 2,8   | 2,1  | -1,7  | 2,2  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | 7,4    | 4,9   | 6,9    | 4,5    | 3,2    | 2,2   | 1,5   | 2,1  | -0,4  | 2,3  |
| добыча угля                                               | 5,5    | 4,6   | 6,4    | 6,0    | 2,4    | 3,9   | 0,7   | 3,7  | 2,1   | 1,2  |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 6,1    | 4,2   | 6,4    | 3,4    | 2,8    | 1,6   | -0,4  | 0,4  | -2,4  | 2,1  |
| добыча металлических руд                                  | 6,3    | 6,4   | 6,6    | 4,7    | 6,0    | 1,6   | 3,7   | 3,5  | 2,1   | 0,4  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 1,0    | 0,6   | 2,0    | 4,6    | -4,7   | -0,6  | 10,7  | 15,6 | 12,8  | 4,4  |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | 2,7    | 2,2   | -0,1   | 2,2    | 4,6    | 4,3   | 3,7   | 2,5  | -1,6  | 2,6  |
| пищевая промышленность                                    | 3,6    | 4,9   | 4,2    | 6,0    | 5,5    | 6,3   | 0,7   | 1,5  | -1,0  | 5,3  |
| легкая промышленность                                     | -0,5   | 3,6   | 0,7    | 6,4    | 4,8    | 3,6   | 4,6   | 6,4  | 6,0   | 7,2  |
| деревосообработка                                         | 16,8   | 14,6  | 11,7   | 11,9   | 20,3   | 10,9  | 6,9   | 3,9  | 2,1   | 1,8  |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 1,5    | 1,9   | 3,6    | -0,4   | 2,6    | 2,6   | 2,2   | 1,1  | -0,5  | -3,2 |
| химический комплекс                                       | 1,8    | 4,1   | 0,0    | 4,3    | 8,1    | 3,2   | 4,2   | 6,8  | 3,2   | 11,8 |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | 5,1    | 11,1  | 7,0    | 10,0   | 16,3   | 4,9   | -0,8  | 11,2 | 7,9   | -1,9 |
| металлургия                                               | 15,0   | -2,5  | -5,7   | -5,7   | 4,0    | -0,8  | 6,9   | 0,8  | -6,5  | 2,4  |
| машиностроение                                            | -6,8   | 3,7   | -1,2   | 10,0   | 2,4    | 7,6   | 3,3   | 6,6  | -3,2  | 6,5  |
| прочие производства                                       | 8,5    | 4,6   | 2,5    | 3,4    | 8,0    | 3,4   | 6,7   | -2,3 | 2,8   | -9,0 |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | -3,2   | 0,5   | -0,4   | 0,1    | 1,8    | 0,5   | 2,9   | -0,4 | -6,9  | 2,0  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | 4,8    | 4,1   | 6,0    | 5,5    | 1,0    | -1,9  | -2,3  | -2,1 | -4,3  | 0,8  |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка 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...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

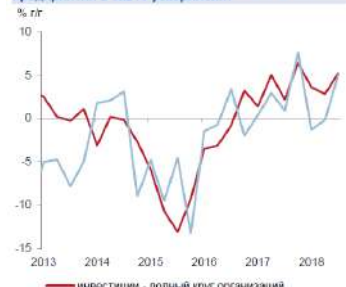
Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превосходили как оценки Минэкономразвития России, 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.

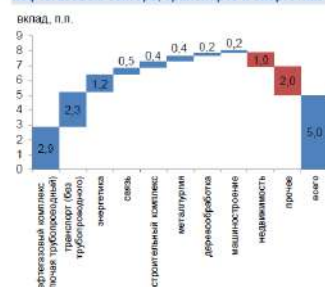


Рис. 9. Рост инвестиций крупных и средних предприятий в 3кв18 ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. ...за счет роста инвестиций в нефтегазовом секторе, транспорте и энергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 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 3кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).

Рис. 11. Импорт инвестиционных товаров стабилизируется



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Производство инвестиционных машин и оборудования в октябре резко снизилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

|                                       | окт.18 | 3кв18 | сен.18 | авг.18 | июл.18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|------|------|
| <b>Оборот розничной торговли</b>      |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,9    | 2,6   | 2,2    | 2,8    | 2,7    | 2,9   | 2,4   | 1,3  | -4,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA)        | 0,0    | 0,4   | 0,1    | 0,2    | -0,1   | 0,6   | 0,4   |      |      |
| <b>Продовольственные товары</b>       |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,5    | 1,0   | 0,0    | 1,3    | 1,8    | 2,6   | 1,9   | 1,1  | -5,0 |
| в % к предыдущему периоду (SA)        | 0,2    | -0,1  | -0,1   | 0,0    | -0,4   | 0,5   | 0,0   |      |      |
| <b>Непродовольственные товары</b>     |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| 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 (SA)        | 0,0    | 1,0   | 0,3    | 0,4    | 0,3    | 0,8   | 0,9   |      |      |
| <b>Платные услуги</b>                 |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,4    | 2,8   | 1,8    | 2,7    | 3,3    | 4,0   | 2,0   | 1,4  | 0,7  |
| в % к предыдущему периоду (SA)        | -0,1   | 0,1   | 0,2    | -0,1   | -0,2   | 1,0   | 0,8   |      |      |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 3. Показатели инвестиционной активности**

|                                                   | окт.18 | 3кв18 | сен.18 | авг.18 | июл.18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|------|------|
| <b>Инвестиции в основной капитал</b>              |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года               |        | 5,2   |        |        |        | 2,8   | 3,6   | 4,4  | -0,2 |
| % к предыдущему периоду (SA)                      |        | 1,5   |        |        |        | 1,0   | 0,8   |      |      |
| <b>Строительство</b>                              |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года               | 2,9    | -0,4  | 0,1    | -0,8   | -0,7   | 0,9   | -4,0  | -1,4 | -2,2 |
| % к предыдущему периоду (SA)                      | 0,1    | -0,6  | 0,2    | 0,0    | 0,2    | 0,4   | -0,5  |      |      |
| <b>Производство инвестоваров<sup>2</sup></b>      |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года               | 5,6    | 13,7  | 12,9   | 15,5   | 12,6   | 8,9   | 6,7   | 13,2 | 4,0  |
| % к предыдущему периоду (SA)                      | -8,9   | 3,9   | 1,3    | 1,7    | 0,7    | 3,3   | 1,9   |      |      |
| <b>Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья</b>  |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года               | -0,6   | -5,4  | 0,5    | -9,7   | -6,3   | 8,7   | 25,1  | 28,5 | 2,6  |
| % к предыдущему периоду (SA)                      | -1,8   | -2,8  | 4,4    | -1,6   | -3,1   | 0,6   | -0,7  |      |      |
| <b>Импорт инвестиционных товаров<sup>3</sup></b>  |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года               |        | -30,3 | -37,0  | -39,7  | -5,4   | -0,3  | 29,9  | 40,7 | 5,5  |
| % к предыдущему периоду (SA)                      |        | -16,7 | -4,7   | -10,4  | 4,6    | -11,4 | -9,6  |      |      |
| <b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>4</sup></b> |        |       |        |        |        |       |       |      |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года               | -9,8   | -11,3 | -9,9   | -14,0  | -9,9   | -7,3  | 2,4   | -4,8 | 5,2  |
| % к предыдущему периоду (SA)                      | 0,2    | -5,5  | 1,6    | -2,6   | -1,4   | -7,7  | -1,6  |      |      |

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Рынок труда

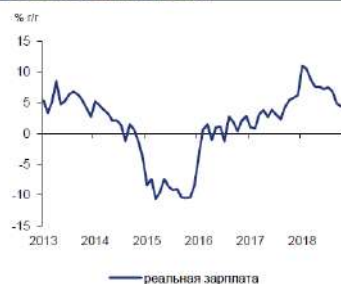
Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

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 плат 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).

Рис. 13. Темпы роста реальных заработных плат постепенно нормализуются...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Октябрь 2018 г. — оценка Росстата.

Рис. 14. ... под влиянием динамики оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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.

Рис. 15. Безработица в октябре вернулась на уровни апреля-августа...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 16. ... при этом данные государственных служб занятости остаются на минимумах



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

|                                                                    | окт.18  | 3кв18   | сен.18  | авг.18  | июл.18  | 2кв18   | 1кв18                    | 2017  | 2016  |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|-------|-------|
| <b>Реальная заработная плата</b>                                   |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 4,4     | 6,3     | 4,9     | 6,8     | 7,5     | 7,6     | 10,2                     | 2,9   | 0,8   |
| в % к предыдущему периоду (SA)                                     | 0,3     | 0,7     | -0,3    | 0,3     | 0,1     | 0,5     | 3,8                      |       |       |
| <b>Номинальная заработная плата</b>                                |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| 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                      |       |       |
| <b>Реальные располагаемые доходы</b>                               |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 1,4     | -0,4    | -2,5    | -0,9    | 2,4     | 2,1     | 1,1/<br>3,2 <sup>5</sup> | -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     | 0,8/<br>3,0 <sup>1</sup> | -1,0  | -4,8  |
| <b>Численность рабочей силы*</b>                                   |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | -0,6    | -0,2    | -0,3    | 0,0     | -0,2    | 0,0     | 0,0                      | -0,7  | 0,1   |
| млн. чел. (SA)                                                     | 76,0    | 76,1    | 76,1    | 76,2    | 76,1    | 76,2    | 76,3                     |       |       |
| <b>Численность занятых*</b>                                        |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| 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                     |       |       |
| <b>Численность безработных*</b>                                    |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| 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                      |       |       |
| <b>Уровень занятости*</b>                                          |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)                    | 59,8    | 59,8    | 59,8    | 59,8    | 59,8    | 59,8    | 59,8                     |       |       |
| <b>Уровень безработицы**</b>                                       |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к рабочей силе /SA                                             | 4,7/4,8 | 4,6/4,8 | 4,5/4,7 | 4,6/4,8 | 4,7/4,8 | 4,8/4,8 | 5,1/4,9                  | 5,2/- | 5,5/- |

\* 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 гг. – 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.

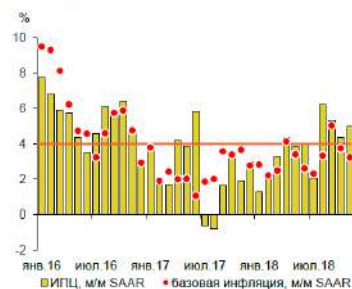
Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары 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.

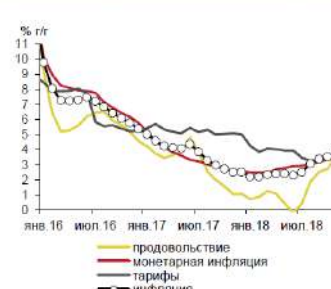


Рис. 17. Монетарная инфляция снижается второй месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|
| <b>Инфляция</b>                                                                               |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                                         | 3,8    | 3,5    | 3,4    | 3,1    | 2,5  | 5,4  | 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    | -    | -    | -    |
| <b>Продовольственные товары</b>                                                               |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                                         | 3,5    | 2,7    | 2,5    | 1,9    | 1,1  | 4,6  | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                      | 1,0    | 0,6    | -0,1   | -0,4   | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA                                                                  | 0,6    | 0,4    | 0,6    | 0,9    | -    | -    | -    |
| <b>Непродовольственные товары</b>                                                             |        |        |        |        |      |      |      |
| 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    | -    | -    | -    |
| <b>Услуги</b>                                                                                 |        |        |        |        |      |      |      |
| 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    | -    | -    | -    |
| <b>Базовая инфляция (Росстат)</b>                                                             |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                                         | 3,4    | 3,1    | 2,9    | 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    | -    | -    | -    |
| <b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакционной продукции</b> |        |        |        |        |      |      |      |
| 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    | 0,3    | 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.

Рис. 19. Рост ставок по вкладам населения...



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

Рис. 20. ... оказывает поддержку депозитной базе банков



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

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<sup>7</sup> (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 понижающий 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 ускоряется как в корпоративном, так и в розничном сегменте**



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

**Рис. 22. Динамика потребительских ссуд стабилизируется**



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

**Таблица 6. Показатели банковского сектора**

|                                                               | окт.18 | сен.18 | авг.18 | июл.18 | июн. 18 | 1кв18 | 2кв17 | 1кв17 | 2016  |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>                     | 7,50   | 7,50   | 7,25   | 7,25   | 7,25    | 7,25  | 9,00  | 9,75  | 10,00 |
| <b>Процентные ставки, % годовых</b>                           |        |        |        |        |         |       |       |       |       |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | 9,2    | 9,2    | 9,1    | 8,6    | 8,5     | 9,0   | 10,9  | 11,9  | 13,0  |
| По рублевым жилищным кредитам                                 | 9,4    | 9,4    | 9,4    | 9,6    | 9,5     | 9,8   | 11,3  | 11,8  | 12,5  |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)                   | 8,6    | 8,0    | 5,7    | 5,7    | 5,7     | 6,4   | 6,9   | 7,4   | 8,4   |
| Кредит экономике, % 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   | 23,5   | 22,8    | 17,6  | 11,1  | 11,1  | 12,4  |
| Потребительские кредиты, % г/г*                               | 19,9   | 19,2   | 18,0   | 16,9   | 15,9    | 12,7  | 1,0   | -3,0  | -9,5  |
| Кредиты организациям, % г/г*                                  | 5,9    | 5,6    | 4,4    | 3,3    | 2,8     | 3,6   | -1,8  | -4,3  | 0,7   |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г                      | 40,3   | 38,4   | 49,1   | 59,1   | 54,2    | 80,9  | 31,9  | -1,0  | 26,7  |

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

## 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 %<sup>8</sup>. 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.

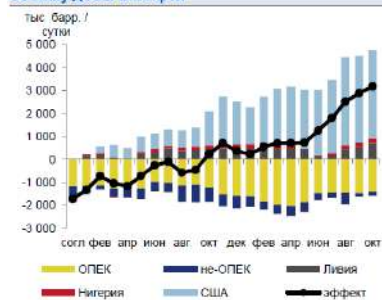
Помимо опасений относительно динамики глобального спроса на нефть в условиях замедляющегося экономического роста, в ноябре негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказывал фактор предложения. Три крупнейших мировых производителя нефти – США, Россия и Саудовская Аравия – в октябре нарастили 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 %).

Рис. 23. США стали мировыми лидерами по объему добычи нефти



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. Доходности казначейских облигаций США на сроки 2 и 10 лет продолжили сближение



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

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 JM 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.

Рис. 25. Мировые фондовые рынки в ноябре оставались волатильными



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Валюты развивающихся стран демонстрировали разнонаправленную динамику



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

### Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы.

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

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

По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

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

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

- земли населенных пунктов;

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения; - земли населенных пунктов;

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

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

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

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

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

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

Объекты оценки расположены: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково, 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 обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Валищево, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

### **Обзор рынка земельных участков**

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.

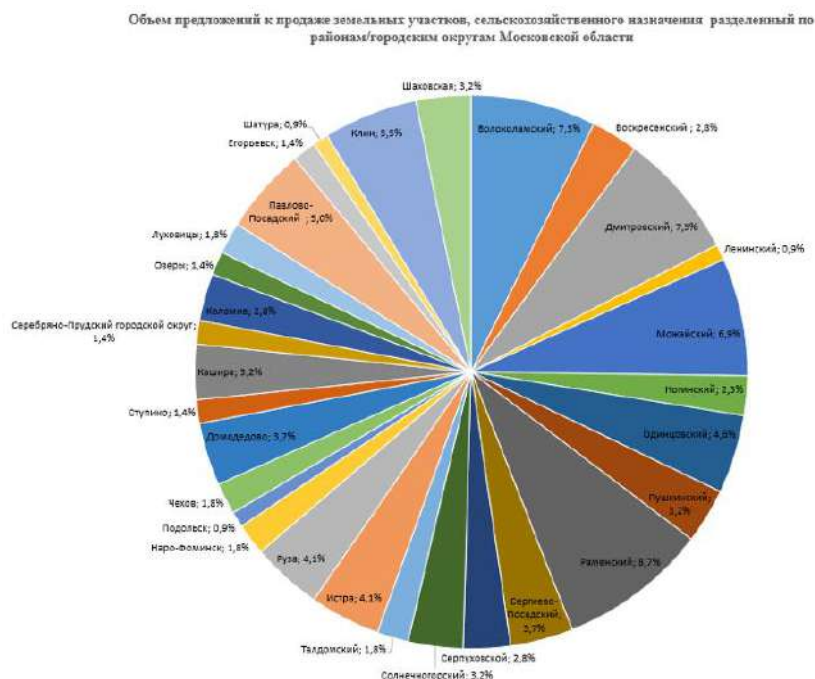
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной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



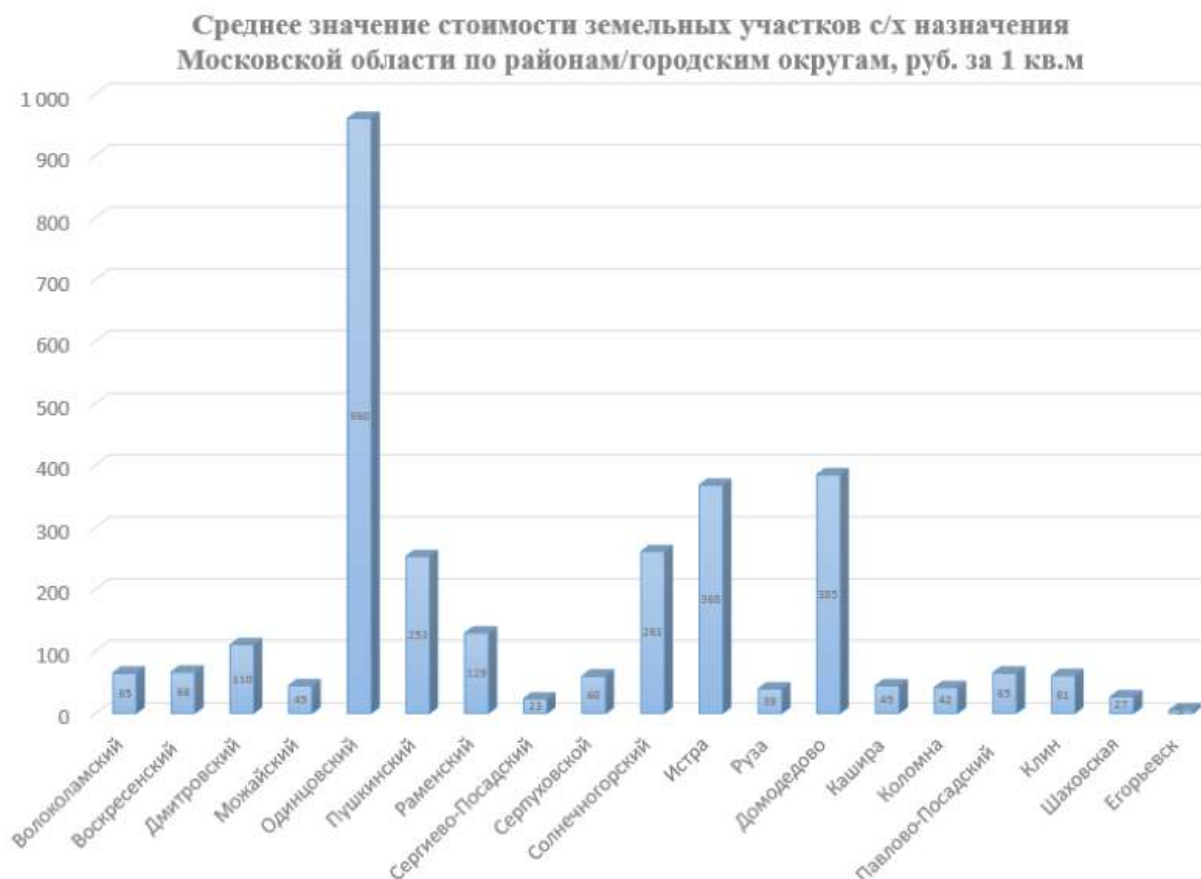
Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что

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     | Домодедово                         | 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 9

| 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 сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                               | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                           | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Земли под сельхозпроизводст<br>во                                                                                                                                                                                                                                                                               | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Адрес:                         | деревня Холопово,<br>Подольский район,<br>Московская область                                                                                                                                                                                | деревня Быковка,<br>Подольский район,<br>Московская область                                                                                                                                                                             | деревня Ивлево, Подольский<br>район, Московская область                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Московская<br>область, Подольск,<br>Тарусский р-н, с.<br>Заскочино                                                                                                                                                                                                                                              | Московская область, Подольск<br>городской округ, Булатово деревня                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Описание                       | Площадь 33.95 га<br>Характеристики:<br>Ровный<br>Вид<br>права: Собственность<br>Категория земли:<br>Земли<br>сельхозназначения<br>Коммуникации<br>Электричество: В<br>перспективе<br>Газ: В перспективе                                     | Площадь 13.68 га<br>Характеристики:<br>Ровный<br>Вид<br>права: Собственность<br>Категория земли:<br>Земли<br>сельхозназначения<br>Коммуникации<br>Электричество: В<br>перспективе<br>Газ: В перспективе                                 | Площадь 58.86 га<br>Характеристики:<br>Ровный<br>Вид права: Собственность<br>Категория земли:<br>Земли сельскохозяйственного<br>назначения<br>Коммуникации<br>Электричество: В перспективе<br>Газ: В перспективе<br>Описание<br>Участок расположен на первой<br>линии Симферопольского<br>шоссе. Актуален для<br>строительства торговых и<br>логистических объектов. | продаётся земля<br>сельхозугодий,<br>назначение КФХ,<br>под ферму, усадьбу<br>(застройка до 30%)<br>и т.п. Рядом - лес,<br>ручей, охота,<br>грибы, ягоды,<br>чистейшие места,<br>экологически<br>чистый район.<br>Участок 5,7 Га (570<br>соток). Есть<br>возможность<br>докупить соседние<br>участки, до 18 Га. | Земельный участок кадастровый<br>номер 50:27:0020331:2384 площадью<br>93 333 кв.м, от него отрезаем кусок<br>площадью от 2 Га (по согласованию с<br>покупателем) и продаем. Газ,<br>электричество, дорога - по границе.<br>Подъезд круглогодичный. В<br>нескольких сотнях метров -<br>коттеджный поселок Булатово. Рядом<br>лес и река Пахра. Земля сельхоз<br>назначения, разрешенное<br>использование КФХ |
| Источник                       | <a href="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_kholopovo_33_95_ga/</a> | <a href="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_bykovke_13_68_ga/</a> | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_ivlevo_58_86_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_ivlevo_58_86_ga/</a>                                                                                                                                | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_ga_snt_dnp_6408_98754">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_ga_snt_dnp_6408_98754</a>                                                                                                                               | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/192247516/">https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/192247516/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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                                                                                                                                                                                            | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_100_sot._sn_t_dnp_584717313/">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_100_sot._sn_t_dnp_584717313/</a>                                                                                                                                                                                                                 | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_pod_selkhozproduzvodstvo_4_62_ga_sertyakino/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_pod_selkhozproduzvodstvo_4_62_ga_sertyakino/</a>   | <a href="https://move.ru/objects/prodatsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_9200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_podolsk_6808327065/">https://move.ru/objects/prodatsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_9200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_podolsk_6808327065/</a>         | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_v_podolskom_rayone_5_45_ga_nikulino/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_v_podolskom_rayone_5_45_ga_nikulino/</a>                                          | <a href="https://move.ru/objects/prodatsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1200_sotok_dlopatkino_dnp_lopatino_6804356721/">https://move.ru/objects/prodatsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1200_sotok_dlopatkino_dnp_lopatino_6804356721/</a> |
| 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 коммуникаций<sup>9</sup> 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 фактором 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.

Таблица 5. Местоположение. Корректировочные коэффициенты для ЗУ производственного назначения. Москва. (по офертам)

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

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

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

| № п/п | Наименование       | Права   | Торговое и сервисное | Гостиницы | Офисно-адмн. | Жилые дома | Промыш.-складск. | Отдых (рекреат.) | 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            | -                |

1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

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 <sup>2</sup> | R     | РС, ИПА, РЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|-------|--------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|-------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 1     | г. Москва                |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
|       | Офеты                    |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
| 1.1.  | Офисно-административные  | РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>-1,862</sup>  | 0,819          | 0,905 | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 1.2.  | Офисно-административные  | ИПА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>-0,915</sup> | 0,648          | 0,805 | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.3.  | Торговое                 | РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>-1,878</sup>  | 0,685          | 0,828 | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.4.  | Торговое                 | ИПА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>-0,399</sup> | 0,605          | 0,778 | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.5.  | Производственное         | РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>-0,643</sup>   | 0,654          | 0,809 | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.6.  | Производственное         | ИПА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>-0,644</sup>  | 0,416          | 0,645 | руб./кв. м           | км                  | заметная                     |
|       | Сделки                   |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
| 1.7.  | Коммерческое нахождение  | РС = 252 066*(Расстояние от центра) <sup>-1,16</sup>   | 0,810          | 0,900 | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 2     | Московская область       |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
|       | Офеты                    |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
| 2.1.  | Торговое                 | РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,683</sup>     | 0,842          | 0,916 | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 2.2.  | Производственное         | РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,25</sup>      | 0,497          | 0,705 | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 3     | Ленинградская область    |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
|       | Офеты                    |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
| 3.1.  | Производственное         | РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) <sup>-0,741</sup>     | 0,678          | 0,823 | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 4     | Ярославль                |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
|       | Офеты                    |                                                        |                |       |                      |                     |                              |
| 4.1.  | Производственное         | РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) <sup>-0,946</sup>  | 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 |

Источник:СРК-2018 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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

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

праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Цenam на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

| №  | Наименование фактора                               | Значимость фактора |
|----|----------------------------------------------------|--------------------|
| 1  | Местоположение земельного участка                  | 0,22               |
| 2  | Расположение относительно автомагистралей          | 0,12               |
| 3  | Общая площадь (фактор масштаба)                    | 0,11               |
| 4  | Передаваемые имущественные права                   | 0,11               |
| 5  | Наличие электроснабжения на участке                | 0,08               |
| 6  | Свободный подъезд                                  | 0,08               |
| 7  | Наличие водоснабжения и канализации на участке     | 0,06               |
| 8  | Наличие газоснабжения на участке                   | 0,06               |
| 9  | Наличие железнодорожной ветки на земельном участке | 0,06               |
| 10 | Инженерно-геологические условия                    | 0,05               |
| 11 | Асфальтирование участка                            | 0,05               |

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,34               |
| 2 | Расположение относительно красной линии        | 0,17               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,13               |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,12               |
| 5 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,10               |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,08               |
| 7 | Наличие газоснабжения на участке               | 0,07               |

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,36               |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,15               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,14               |
| 4 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,14               |
| 5 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,11               |
| 6 | Наличие газоснабжения на участке               | 0,10               |

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,37               |
| 2 | Передаваемые имущественные права               | 0,16               |
| 3 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,14               |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,14               |
| 5 | Наличие газоснабжения на участке               | 0,11               |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,10               |

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,33               |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,15               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,14               |
| 4 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,11               |
| 5 | Инженерно-геологические условия                | 0,11               |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,08               |

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,29               |
| 2 | Интенсивность транспортного потока             | 0,21               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,12               |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,11               |
| 5 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,11               |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,08               |
| 7 | Наличие газоснабжения на участке               | 0,08               |

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается



самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."( Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

#### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

| Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup> |            |        |           |           |            |        |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                                 |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                               |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки                                              | <1500      | 1,00   | 1,20      | 1,35      | 1,49       | 1,55   |
|                                                               | 1500-3000  | 0,83   | 1,00      | 1,12      | 1,24       | 1,29   |
|                                                               | 3000-6000  | 0,74   | 0,89      | 1,00      | 1,10       | 1,14   |
|                                                               | 6000-10000 | 0,67   | 0,81      | 0,91      | 1,00       | 1,04   |
|                                                               | >10000     | 0,65   | 0,78      | 0,87      | 0,96       | 1,00   |

Таблица 33

| Земельные участки под индустриальную застройку<br>(промышленного назначения). Данные, усредненные по России |       |        |       |       |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Площадь, га                                                                                                 |       | аналог |       |       |      |      |
|                                                                                                             |       | <1     | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10  |
| объект<br>оценки                                                                                            | <1    | 1,00   | 1,11  | 1,28  | 1,46 | 1,54 |
|                                                                                                             | 1-2,5 | 0,90   | 1,00  | 1,15  | 1,31 | 1,39 |
|                                                                                                             | 2,5-5 | 0,78   | 0,87  | 1,00  | 1,14 | 1,20 |
|                                                                                                             | 5-10  | 0,68   | 0,76  | 0,88  | 1,00 | 1,06 |
|                                                                                                             | >10   | 0,65   | 0,72  | 0,83  | 0,95 | 1,00 |

Таблица 34

| Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты<br>рекреации (коммерческого назначения).<br>Данные, усредненные по России |         |        |         |         |         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, га                                                                                                                         |         | аналог |         |         |         |      |
|                                                                                                                                     |         | <0,1   | 0,1-0,5 | 0,5-1,0 | 1,0-0,3 | >3   |
| объект<br>оценки                                                                                                                    | <0,1    | 1,00   | 1,14    | 1,28    | 1,44    | 1,51 |
|                                                                                                                                     | 0,1-0,5 | 0,88   | 1,00    | 1,12    | 1,26    | 1,32 |
|                                                                                                                                     | 0,5-1,0 | 0,78   | 0,90    | 1,00    | 1,13    | 1,18 |
|                                                                                                                                     | 1,0-0,3 | 0,70   | 0,79    | 0,89    | 1,00    | 1,05 |
|                                                                                                                                     | >3      | 0,66   | 0,76    | 0,85    | 0,95    | 1,00 |

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|---------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                           |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                         |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки                                        | <1500      | 1,00   | 1,05      | 1,15      | 1,24       | 1,27   |
|                                                         | 1500-3000  | 0,95   | 1,00      | 1,09      | 1,17       | 1,21   |
|                                                         | 3000-6000  | 0,87   | 0,92      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
|                                                         | 6000-10000 | 0,81   | 0,85      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
|                                                         | >10000     | 0,79   | 0,83      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

Таблица 36

| Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по<br>России |         |        |         |       |      |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|-------|------|
| Площадь, га                                                 |         | аналог |         |       |      |
|                                                             |         | <0,5   | 0,5-1,5 | 1,5-5 | >5   |
| объект<br>оценки                                            | <0,5    | 1,00   | 1,12    | 1,35  | 1,44 |
|                                                             | 0,5-1,5 | 0,90   | 1,00    | 1,21  | 1,29 |
|                                                             | 1,5-5   | 0,74   | 0,83    | 1,00  | 1,07 |
|                                                             | >5      | 0,69   | 0,77    | 0,93  | 1,00 |

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 54

| Земельные участки сельскохозяйственного назначения |        |        |      |      |      |
|----------------------------------------------------|--------|--------|------|------|------|
| Площадь, га                                        |        | аналог |      |      |      |
| объект<br>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 |

Источник: *Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер Л.А.*

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.

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

| Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков |                                                               |                                                               |                                                               |                         |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|
| № п/п                                                                                    | Наименование ЗУ                                               | Условия                                                       |                                                               | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков            |
| Городские земельные участки                                                              |                                                               |                                                               |                                                               |                         |                                              |
| 1                                                                                        | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала                                          | Удаление на 0,3-0,8 км                                        | 0...21%                 | Города РФ                                    |
| 2                                                                                        | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро                                              | Удаление на 0,3-0,4 км                                        | 0...13%                 | Мск, СПб                                     |
| 3                                                                                        | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта                               | Удаление на 0,3-0,5 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 церкви                                          | 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...26%                | Мск, СПб, М.О.                               |
| 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 источника экологической опасности (химзавод, выбросы) | Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км. | 0...28%                 | Мск, СПб                                     |
| Земли мелких населенных пунктов                                                          |                                                               |                                                               |                                                               |                         |                                              |
| 1                                                                                        | Под и.ж.с.                                                    | Наличие газа на участке                                       | Отсутствие газа и возможности подключения                     | 19...24%                | Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл. |
| 2                                                                                        | Под и.ж.с.                                                    | Наличие газа рядом с участком                                 | Отсутствие газа и возможности подключения                     | 12...23%                | Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл. |
| 3                                                                                        | Под и.ж.с.                                                    | Наличие леса или водоема рядом                                | Отсутствие леса, водоема                                      | 5...13%                 | Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл. |
| 5                                                                                        | Под и.ж.с.                                                    | Наличие культурно-исторического ансамбля                      | Удаленность от ансамбля до 1,5 км.                            | 0...18%                 | Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл. |
| 6                                                                                        | Под и.ж.с.                                                    | Наличие рядом церкви                                          | Удаление на 0,3-0,5 км.                                       | 0...8%                  | М.О.                                         |
| 7                                                                                        | Под и.ж.с.                                                    | Наличие школы                                                 | Отсутствие школы                                              | 0...12%                 | М.О.                                         |
| 8                                                                                        | Под и.ж.с.                                                    | Наличие рядом федеральной трассы                              | Отсутствие федеральной трассы                                 | 9...25%                 | М.О.                                         |

| № 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.                              |
| <b>Земли загородных владений до 30 км. от городов</b> |                          |                                                              |                              |                         |                                   |
| 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.                              |

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 11,9%          | 11,3%                  | 12,5% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,2%          | 9,5%                   | 10,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4%          | 14,5%                  | 16,3% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,4%          | 10,6%                  | 12,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,3%           | 8,8%                   | 9,9%  |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 13,9%          | 13,2%                  | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8%          | 11,1%                  | 12,6% |

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 122

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                      |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                      |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 11,9%          | 7,3%                 | 16,4% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,2%          | 6,3%                 | 14,0% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4%          | 10,3%                | 20,6% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,4%          | 7,0%                 | 15,8% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,3%           | 5,3%                 | 13,3% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 13,9%          | 9,1%                 | 18,7% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8%          | 7,0%                 | 16,6% |

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

### **3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

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

#### **3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

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

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

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

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного



участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

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

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование<sup>1)</sup>.

#### ***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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. 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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за

пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

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

#### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

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

Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой

стороны инвестором – какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

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

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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

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

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

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

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

#### **Выводы:**

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

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

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

#### **АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ**

##### *Затратный подход*

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

##### *Сравнительный подход*

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

##### *Доходный подход*

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

#### **4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

#### 4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

#### 4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

##### Анализ рынка молока

##### О ситуации на рынке молока и молокопродуктов

##### Производство

В январе-декабре 2018 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 30,6 млн т и увеличился относительно уровня 2017 года на 1,5%, в сельскохозяйственных организациях валовой надой молока увеличился на 3,6% до 16,2 млн т. Рост валового надоя обеспечен увеличением продуктивности молочного скота. Так, в январе-декабре 2018 года в сельскохозяйственных организациях надой на 1 корову составил 6 094 кг (+3,8 % к аналогичному периоду 2017 года).

По данным Росстата, объем промышленного производства молока, кроме сырого в январе-декабре 2018 года составил 5,49 млн т (на 3,6% выше аналогичного периода 2017 года), продуктов кисломолочных (кроме творога) – 2,8 млн т (на 2,7% меньше), сыров – 0,47 млн т (на 2,4% больше), продуктов сырных – 0,19 млн т (на 5,3% больше), масла сливочного – 0,26 млн. т (на 4,7% меньше), молока и сливок сухих – 0,13 млн т (на 5,2% меньше).

|                                                       | <i>Система мониторинга и прогнозирования продбезопасности<br/>Минсельхоза России, руб./кг</i> |                   |                        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
|                                                       | <b>31.01.2019</b>                                                                             | <b>07.02.2019</b> | <b>% с начала года</b> |
| Молоко сырое<br><i>Сельхозпроизводители</i>           | 24,84                                                                                         | 24,93             | 101,4                  |
| Молоко<br>пастеризованное<br><i>Промпроизводители</i> | 42,41                                                                                         | 42,54             | 100,9                  |
| Масло сливочное<br><i>Промпроизводители</i>           | 442,36                                                                                        | 446,28            | 103,1                  |
| Сыры<br><i>Промпроизводители</i>                      | 358,15                                                                                        | 358,27            | 101,5                  |

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

|                         | <b>8 фев.<br/>2018</b> | <b>к началу<br/>года (%)</b> | <b>за<br/>неделю<br/>(%)</b> |
|-------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Российская Федерация    | 24,09                  | +1,4                         | +0,4                         |
| Республика Калмыкия     | 18,50                  | 0,0                          | 0,0                          |
| Республика Адыгея       | 22,30                  | 0,0                          | 0,0                          |
| Республика Дагестан     | 20,80                  | +4,0                         | 0,0                          |
| Республика Мордовия     | 23,50                  | -4,5                         | 0,0                          |
| Пензенская область      | 22,50                  | 0,0                          | 0,0                          |
| Челябинская область     | 24,54                  | -2,2                         | 0,0                          |
| Республика Башкортостан | 19,50                  | +3,9                         | 0,0                          |
| Пермский край           | 25,28                  | +2,6                         | +0,4                         |
| Республика Бурятия      | 20,80                  | 0,0                          | 0,0                          |
| Оренбургская область    | 21,11                  | 2,3                          | +0,1                         |
| Чувашская Республика    | 18,98                  | -2,0                         | -0,1                         |
| Забайкальский край      | 20,00                  | 7,4                          | -0,2                         |
| Тюменская область       | 22,14                  | -0,5                         | -1,3                         |
| Кировская область       | 24,96                  | 1,3                          | -0,3                         |
| Чеченская Республика    | 23,00                  | 0,0                          | 0,0                          |

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

|                         | 18 янв.<br>2018 | янв.<br>2018 | фев.<br>2018 | март<br>2018 | апр.<br>2018 | май<br>2018 | июнь<br>2018 | июль<br>2018 | авг.<br>2018 | сен.<br>2018 | окт.<br>2018 | нояб.<br>2018 | дек.<br>2018 | 17 янв.<br>2019 | к началу<br>года (%) | за неделю<br>(%) |
|-------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Российская Федерация    | 24,52           | 24,53        | 23,94        | 23,28        | 22,51        | 21,74       | 21,32        | 21,16        | 21,22        | 21,55        | 22,47        | 23,65         | 24,58        | 24,76           | +0,7                 | +0,9             |
| Республика Калмыкия     | 18,50           | 18,43        | 18,50        | 18,50        | 18,50        | 18,70       | 19,00        | 19,00        | 19,00        | 19,08        | 19,30        | 19,50         | 19,50        | 19,50           | 0,0                  | 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        | 19,70           | 0,0                  | 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        | 20,65           | 0,0                  | 0,0              |
| Республика Дагестан     | 20,80           | 20,80        | 20,80        | 17,92        | 18,78        | 17,96       | 18,00        | 17,95        | 18,00        | 18,00        | 19,96        | 19,96         | 19,98        | 20,78           | +4,0                 | +4,1             |
| Пензенская область      | 22,50           | 22,50        | 22,50        | 22,40        | 21,63        | 20,50       | 19,50        | 19,28        | 19,20        | 19,48        | 20,10        | 20,50         | 21,00        | 21,00           | 0,0                  | 0,0              |
| Пермский край           | 25,49           | 25,40        | 24,37        | 22,79        | 21,50        | 21,50       | 21,45        | 21,19        | 20,94        | 20,99        | 21,69        | 21,39         | 21,22        | 21,37           | +0,7                 | 0,0              |
| 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        | 21,47           | -1,1                 | -1,1             |
| Оренбургская область    | 21,11           | 21,35        | 21,11        | 20,92        | 18,95        | 18,34       | 18,00        | 18,05        | 18,07        | 18,24        | 19,03        | 20,46         | 21,45        | 21,92           | 0,0                  | 0,0              |
| 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        | 21,93           | 0,0                  | 0,0              |
| Республика Мордовия     | 24,20           | 24,15        | 22,78        | 21,40        | 20,88        | 20,00       | 19,43        | 19,30        | 19,16        | 19,30        | 20,01        | 20,23         | 22,00        | 22,00           | 0,0                  | 0,0              |
| Кировская область       | 25,13           | 25,19        | 23,86        | 22,48        | 21,75        | 20,38       | 19,77        | 19,39        | 19,47        | 19,83        | 21,12        | 21,86         | 22,09        | 22,22           | +0,6                 | +1,0             |
| 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        | 22,22           | +7,2                 | +4,5             |
| Чувашская Республика    | 19,32           | 20,63        | 18,98        | 19,70        | 19,05        | 18,60       | 18,31        | 18,37        | 18,83        | 19,36        | 20,70        | 21,82         | 22,34        | 22,40           | -0,3                 | 0,0              |
| Чеченская Республика    | 23,00           | 23,00        | 23,00        | 23,00        | 23,00        | 23,00       | 23,00        | 23,00        | 22,00        | 22,00        | 22,50        | 22,50         | 22,50        | 22,50           | 0,0                  | 0,0              |
| Свердловская область    | 23,64           | 23,66        | 23,33        | 22,71        | 21,50        | 20,60       | 20,34        | 20,27        | 20,40        | 20,63        | 20,94        | 20,71         | 22,56        | 22,54           | -1,2                 | -0,3             |



## Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор



18 января  
2019 г.

Потребительские цены к началу года увеличились на молоко пастеризованное и масло сливочное на 0,1%, на сыры – на 0,2%. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в ноябре 2018 года снизилась на 6,7% относительно декабря 2017 года и составила 23,49 руб./кг. На 13.01.2019 импортные поставки молока сухого (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года в 2 раза, снизились поставки масла сливочного на 21,5% и сыра – в 2,6 раза (страны-поставщики: Новая Зеландия, Уругвай, Турция, Сербия, Чили). Потребление молока и молокопродуктов 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<br>(в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн                        | 14 330,0                    | 14 858,0 | 103,7 |
| Поголовье коров на конец отчетного периода<br>(в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов | 3 317,1                     | 3 280,5  | 98,9  |
| Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн                                       |                             |          |       |
| Январь-ноябрь                                                                                   | 2017 г.                     | 2018 г.  | %     |
| Молоко, кроме сырого                                                                            | 4 842,3                     | 4 973,1  | 102,7 |
| Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)                                   | 2678,2                      | 2 603,7  | 97,2  |
| Сыры                                                                                            | 422,0                       | 433,7    | 102,8 |
| Продукты сырные                                                                                 | 168,7                       | 175,6    | 104,1 |
| Масло сливочное                                                                                 | 247,9                       | 238,1    | 96,0  |
| Молоко и сливки сухие сублимированные                                                           | 127,3                       | 120,3    | 94,5  |

Источники информации: Росстат



Отв. за подготовку: Монахова Н.А. т. (495) 607-67-22 (Диппротранки)

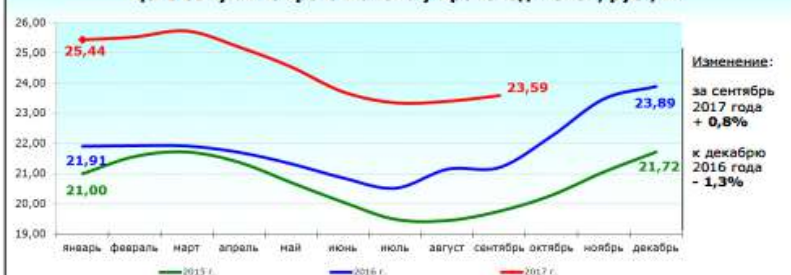
## Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

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 молокопродуктов в расчете на душу населения в 2017 году по оценке составляет 233,4 кг при рациональной норме 325 кг.



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



Источники информации: Росстат.

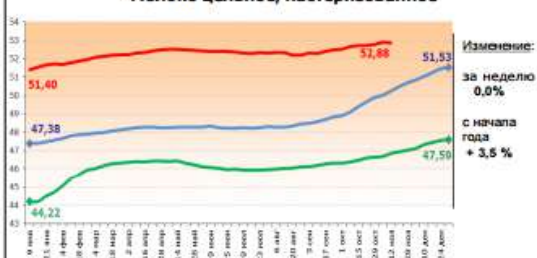
Производственные показатели

| Сельское хозяйство                                                                           | 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 |

Источники информации: Росстат.

Потребительские цены, руб./кг.

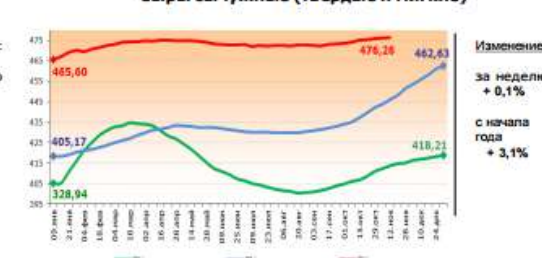
• Молоко цельное, пастеризованное



• Масло сливочное

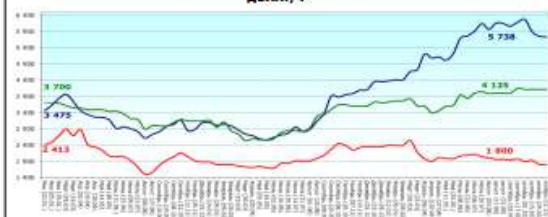


• Сыры сычужные (твердые и мягкие)



Источники информации: Росстат.

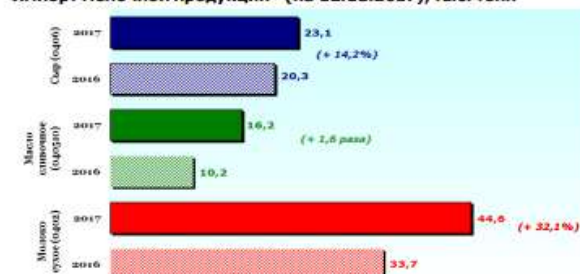
Цены на мировом рынке (ФОБ Океания) на 12.11.2017, долл./т



Источники информации: ФАО.

Внешний рынок и импорт

Импорт молочной продукции\* (на 12.11.2017), тыс. тонн



Импорт молочной продукции, тыс. тонн

| январь-сентябрь                  | 2016 г. | 2017 г. | %     |
|----------------------------------|---------|---------|-------|
| Молоко цельное (0401)            | 188,4   | 241,3   | 128,1 |
| из Республики Беларусь           | 177,8   | 222,3   | 125,0 |
| Молоко сухое и концентрат (0402) | 175,6   | 185,4   | 105,6 |
| из Республики Беларусь           | 147,5   | 142,3   | 96,5  |
| Кисломолочная продукция (0403)   | 70,6    | 100,5   | 142,4 |
| из Республики Беларусь           | 66,1    | 95,0    | 143,7 |
| Масло сливочное (040510)         | 68,3    | 76,1    | 111,4 |
| из Республики Беларусь           | 58,4    | 57,7    | 98,8  |
| Сыры и творог (0406)             | 167,8   | 162,8   | 97,0  |
| из Республики Беларусь           | 146,1   | 136,9   | 93,7  |

Источники информации: Импорт - ФТС России

Отв. за подготовку: Монахова Н.А. т. (495) 607-67-22 (Деппродрынки)



**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 "маргарины и спреды".

Около 10% произведенной в 2015 году молочной продукции является фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



Около 6% произведенной за 10 месяцев 2016 года молочной продукции является фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



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 сырны 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.

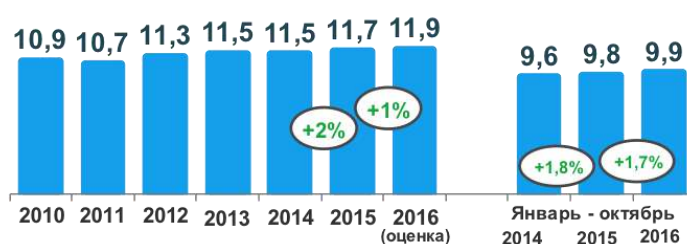
5. Производство сыров растет, а творога - снижается В 2016 году продолжилась начавшаяся в конце прошлого года тенденция снижения темпов наращивания объемов производства сыров и творога (считаются в одной группе). В результате за январь – октябрь 2016 года производство сыров и творога оказалось ниже уровня 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.



**Производство цельномолочной продукции**  
(в пересчете на молоко)\*, млн т



\* В позицию "Цельномолочная продукция" включается молоко жидкое обработанное, кефир (без пищевых продуктов и добавок), сметана, творог, сливки, продукты кисломолочные для детского питания, ряженка, биойогурт и др.

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 – октябрём 2015 года), до 401,7 тыс. т с начала года. За 10 месяцев 2016 года производство сливочного масла сократилось на 5,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года и составило 209,0 тыс. т (ниже объемов 2014 года на 1,9%). Производство маргариновой продукции при этом сократилось на 6,4%, до 401,7 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 129,2 тыс. т. Производство маргариновой продукции по итогам года может сократиться

существенно – на 6,4%, до 492,9 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 157,8 тыс. т. В результате совокупный объем производства сливочного масла, маргаринов и спредов окажется ниже уровня 2015 года на 5,1% и может составить 894,2 тыс. т. 8. Импорт сухого молока увеличивается и давит на российских сушильщиков. Производство молока и сливок в твердых формах в 2015 году оставалось меньше объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам 2016 года производство сухого молока и сливок, вероятно, продолжит снижаться и окажется на 6% ниже объемов 2015 года (в 2015 году снижение составило 17,0%), составив 116,4 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%.

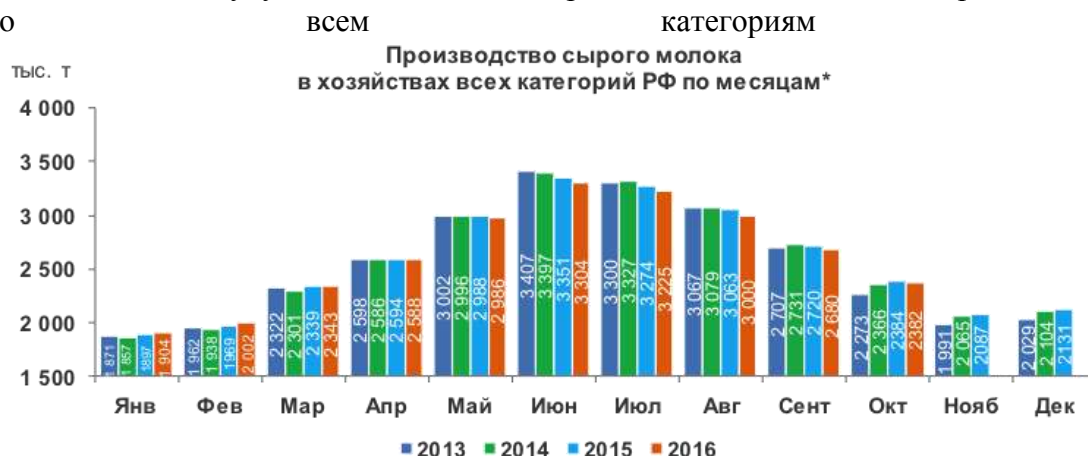
#### ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРНОГО МОЛОКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



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 сохранятся тенденция снижения объемов производства сырого молока. По оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижение поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по



**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](http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/rinok-moloka-v-Rossii/rinok-moloka-v-Rossii_8419.html)

© Milknews - Новости молочного рынка

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

### **Расчет рыночной стоимости методом капитализации дохода.**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления

величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации:

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

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

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

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

Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмосковье и ближайших областях<sup>2)</sup>.

Расчет представлен в таблицах: Все данные для расчета представлены в приложение. Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 10

| 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                                       |

[fb.ru/article/255953/trava-kormovaya-kozyabnik-klever-lyutsema-donnik-poleznnye-svoystva-vyraschivanie](http://fb.ru/article/255953/trava-kormovaya-kozyabnik-klever-lyutsema-donnik-poleznnye-svoystva-vyraschivanie)

получения зелени, силосования и заготовки сена. Выращиваться может как в травосмесях, так и самостоятельно.

### Клевер белый

Хорошо растет на супесчаных, супесчаных слабнокислых или нейтральных почвах. В первый год трава (клевер) способна цвести и давать семена. На второй год жизни наступает полное развитие. На одном месте может расти до 9-10 лет.

Трава (клевер) влаго- и солнцелюбива, морозостойлива. Лучше всего произрастает в регионах с влажным прохладным климатом, где не бывает засухи.



Посевной белый клевер является отличным кормовым растением, содержащим много протеина. Притоптывание скотом при пастбище не угнетает растение, а, наоборот, способствует лучшему его разрастанию. Посадка этой бобовой культуры улучшает плодородие почвы. Включение ее в состав травосмеси с тимофеевкой, райграсом и другими растениями способствует повышению кормового качества пастбищной травы — увеличивается содержание протеина, фосфора, жира, кальция, калия и снижает уровень клетчатки. Урожайность зеленой массы на лугах — около 60-120 ц/га, сена примерно 18-35 ц/га, семян 3,0-5,0 ц/га.

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 24,76 руб/кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2476 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 марте 2019 года реализационную цену принимаем 2476 ц,руб.

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

**Таблица 11**

| 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                    | 2476                             | 24,32                                  | 60 216,32                                                      |

**Таблица 12 Расчет ренты**

| Наименование товарной продукции | Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб. | Доля земельного участка | Рента, руб. |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Молоко сырое                    | 60 216,32                                                      | 0,25                    | 15 054,08   |

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 15 054,08 руб. или 1,505408 руб/м<sup>2</sup>.

.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 8,92%

[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](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       | Срок до погашения, лет |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|            | 0,25                   | 0,5  | 0,75 | 1    | 2    | 3    | 5    | 7    | 10   | 15   | 20   | 30   |
| 20.02.2019 | 7,49                   | 7,53 | 7,57 | 7,62 | 7,82 | 7,97 | 8,16 | 8,30 | 8,47 | 8,67 | 8,80 | 8,92 |
| 19.02.2019 | 7,59                   | 7,61 | 7,64 | 7,67 | 7,83 | 7,98 | 8,18 | 8,31 | 8,47 | 8,66 | 8,79 | 8,91 |
| 18.02.2019 | 7,69                   | 7,68 | 7,68 | 7,69 | 7,81 | 7,93 | 8,12 | 8,26 | 8,42 | 8,59 | 8,70 | 8,81 |

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 6,1429 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 8,92 \% + 6,1429 \% = 15,063\%$ , то есть 0,15063

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

Таблица 13

| № | Название риска            | Степень риска в % |   |   |   |   |    |    |   |   |    |
|---|---------------------------|-------------------|---|---|---|---|----|----|---|---|----|
|   |                           | 1                 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6  | 7  | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Природные и др. ЧС        |                   |   |   |   |   |    | +  |   |   |    |
| 2 | Инфляции                  |                   |   |   |   | + |    |    |   |   |    |
| 3 | Законодательный           |                   |   |   | + |   |    |    |   |   |    |
| 4 | Ухуд. общей эк. ситуац.   |                   |   |   |   |   | +  |    |   |   |    |
| 5 | Бизнес – риск             |                   |   |   |   |   |    | +  |   |   |    |
| 6 | Риск управлен. Недвиж.    |                   |   |   |   |   | +  |    |   |   |    |
| 7 | Физические параметры      |                   |   |   |   |   |    |    | + |   |    |
|   | Количество наблюдений     |                   |   |   | 1 | 1 | 2  | 2  | 1 |   |    |
|   | Взвешенный итог           |                   |   |   | 4 | 5 | 12 | 14 | 8 |   |    |
|   | Σ взвешенных итогов       | 43                |   |   |   |   |    |    |   |   |    |
|   | Кол-во рисков             | 7                 |   |   |   |   |    |    |   |   |    |
|   | Ср. взвеш. значение риска | 6,1429%           |   |   |   |   |    |    |   |   |    |

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

$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / K_k = 1,505408 \text{ руб./м2 в год} / 0,15063 = 9,99 \text{ руб/м2.}$

Объекты оценки, представленные в таблице №14 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

Таблица 14

| Кадастровый №       | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|---------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0020806:271   | Сынково        | 530 456        |
| 50:27:0020806:327   | Бережки        | 427 587        |
| 50:27:002:0806: 425 | Сынково        | 177 285        |

Справедливая стоимость 1 кв.м. для них составляет: 9,99 руб./кв.м.

Объекты оценки, представленные в таблице №15 находятся 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).

**Таблица 15**

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|-------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0020631:36  | Сертякино      | 79 349         |
| 50:27:0020631:40  | Сертякино      | 239 913        |
| 50:27:0020631:41  | Сертякино      | 187 902        |
| 50:27:0020611:48  | Сертякино      | 577 644        |
| 50:27:0020611:52  | Сертякино      | 336 631        |
| 50:27:0020611:229 | Сертякино      | 46 227         |
| 50:27:0020611:232 | Сертякино      | 75 095         |
| 50:27:0020611:233 | Сертякино      | 40 000         |
| 50:27:0020611:234 | Сертякино      | 35 018         |
| 50:27:0030650:237 | Никулино       | 114 932        |
| 50:27:0030650:243 | Никулино       | 46 946         |
| 50:27:0030650:244 | Никулино       | 142 176        |
| 50:27:0000000:458 | Валищево       | 293998         |
| 50:27:0030703:45  | Алтухово       | 39 260         |
| 50:27:0020631:35  | Сертякино      | 23 391         |
| 50:27:0020806:259 | Слащево        | 295 620        |
| 50:27:0020806:260 | Слащево        | 203 568        |

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

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 1 месяц составит: 0,017 руб./кв.м./месяц без учета НДС.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв.м., оцениваемых объектов составляет: 6,18 рубль за кв.м.. Налог на землю за одну сотку составит:  $0,3\% * 6,18 \text{ руб./кв.м.} = 0,01854 \text{ руб./сот.}$  За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,001545 руб./кв.м..

Стоимость за 1 месяцев составляет:  $0,017 \text{ руб./кв.м./месяц} + 0,001545 \text{ руб./кв.м./месяц} = 0,018545 \text{ руб./кв.м./месяц}$ .

С даты оценки договор операционной аренды действует 6 месяцев.

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

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

Она составляет : 7,75%

Отсюда получаем, что корректировка равняется  $(0,018545 * 6) * (1 + 7,75\% * 6/12)^{(6/12)} = 0,11 \text{ рублей за кв.м.}$



**Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: 9,99 руб./кв.+0,11 руб./кв.м=10,10 руб./кв.м.**

Объекты оценки, представленные в таблице №16 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №28-05-18-1 от 13 июня 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

**Таблица 16**

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|-------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0030650:238 | Никулино       | 168 070        |
| 50:27:0030650:241 | Никулино       | 387 309        |

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

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

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

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

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв.м., оцениваемых объектов составляет: 6,18 рубль за кв.м.. Налог на землю за одну сотку составит:  $0,3\% \times 6,18 \text{ руб./кв.м.} = 0,01854 \text{ руб./сот.}$  За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит:  $0,001545 \text{ руб./кв.м.}$ . Стоимость за один месяц составляет:  $6,7585 \text{ руб./кв.м.} + 0,01854 \text{ руб./кв.м.} = 6,77704 \text{ руб./кв.м.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 3 месяцев.

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

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

Она составляет : 7,75%

Отсюда получаем, что корректировка равняется  $(6,77704 \times 3) \times (1 + 7,75\% \times 3/12)^{(3/12)} = 20,43 \text{ рублей за кв.м}$

**Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: 20,43 руб./кв.+9,99 руб./кв.м=30,42 руб./кв.м.**

Сдаваемая площадь земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0030650:238 согласно договора составляет: 3119 кв.м. Общая площадь: 168 070 кв.м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет:  $3119 \text{ кв.м.} \times 30,42 \text{ руб./кв.м.} = 94 879,98 \text{ рублей}$

Оставшаяся площадь составляет: 164 951 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка:  $164 951 \text{ кв.м.} \times 9,99 \text{ руб./кв.м.} = 1 647 860 \text{ рублей}$

**Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 168 070 кв.м. составляет: 1 647 860 рублей+94 879,98 рублей=1 742 739,98 рублей**

Сдаваемая площадь земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0030650:241 согласно договора составляет: 902 кв.м. Общая площадь: 387 309 кв.м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет:  $902 \text{ кв.м.} \times 30,42 \text{ руб./кв.м.} = 27 438,84 \text{ рублей}$

Оставшаяся площадь составляет: 386 407 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка:  $386 407 \text{ кв.м.} \times 9,99 \text{ руб./кв.м.} = 3 860 206 \text{ рублей}$

**Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 387 309 кв.м. составляет: 27 438,84 рублей+3 860 206 рублей=3 887 644,84рублей**

Объект оценки, представленный в таблице №17 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельного участка №26-05-17-1 от 22 декабря 2017 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение ).

**Таблица 17**

| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|-------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0030650:245 | Никулино       | 145 807        |

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 11 месяцев составляет: 0,058 рублей., без учета НДС.

За 1 месяц арендная ставка составит: 0,0053 руб./кв.м./месяц

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв.м., оцениваемых объектов составляет: 6,18 рубль за кв.м.. Налог на землю за одну сотку составит:  $0,3\% * 6,18 \text{ руб./кв.м.} = 0,01854 \text{ руб./сот.}$  За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,001545 руб./кв.м..

Стоимость за один месяц составляет: 0,0053 руб./кв.м. + 0,001545 руб./кв.м. = 0,006845 руб./кв.м..

С даты оценки договор операционной аренды действует 0 месяцев.

Корректировка равна 0

**Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: 9,99 руб./кв.+0 руб./кв.м=9,99 руб./кв.м.**

Объект оценки, представленный в таблице №18 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельного участка №13-11-18-4 от 03 декабря 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение ).

**Таблица 18**

| Кадастровый №    | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. |
|------------------|----------------|----------------|
| 50:27:0020631:38 | Сертякино      | 38 796         |

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 11 месяцев составляет: 0,54 рублей., без учета НДС.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв.м., оцениваемых объектов составляет: 6,18 рубль за кв.м.. Налог на землю за одну сотку составит:  $0,3\% * 6,18 \text{ руб./кв.м.} = 0,01854 \text{ руб./сот.}$  За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,001545 руб./кв.м..

Стоимость за один месяц составляет: 0,54 руб./кв.м. + 0,001545 руб./кв.м. = 0,541545 руб./кв.м..

С даты оценки договор операционной аренды действует 9 месяцев.

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

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

Она составляет :7,75%

Отсюда получаем, что корректировка равняется  $(0,541545 * 9) * (1 + 7,75\% * 9/12)^{(9/12)} = 5,08$  рублей за кв..м

**Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: 5,08 руб./кв.+9,99 руб./кв.м=15,07 руб./кв.м.**

Сдаваемая площадь земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020631:38 согласно договора составляет: 1395 кв.м. Общая площадь: 38 796 кв.м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: 1395 кв.м. \* 15,07 руб./кв.м. = 21 022,65 рублей

Оставшаяся площадь составляет: 37 401 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: 37401 кв.м. \* 9,99 руб./кв.м. = 373 635,99 рублей

**Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 168 070 кв.м. составляет: 373 635,99 рублей + 21 022,65 рублей = 394 658,64 рублей**

**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: 46 895 000 рублей

В том числе:

**Таблица 19**

| 1                 | 2                 | 3                 | 4                                                  | 5=4*3                                      | 6=5<br>округленно                                            |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Кадастровый №     | Ближайший<br>н.п. | Площадь,<br>кв.м. | Стоимость<br>одного<br>квадратного<br>метра, рубли | Справедливая<br>стоимость<br>участка, руб. | Справедливая<br>стоимость<br>участка,<br>округленно,<br>руб. |
| 50:27:0020631:35  | Сертякино         | 23 391            | 10,10                                              | 232 038,72                                 | 236 000                                                      |
| 50:27:0030650:238 | Никулино          | 168 070           | -                                                  | 1 742 739,98                               | 1 743 000                                                    |
| 50:27:0030650:241 | Никулино          | 387 309           | -                                                  | 3 887 644,84                               | 3 888 000                                                    |
| 50:27:0030650:243 | Никулино          | 46 946            | 10,10                                              | 465 704,32                                 | 474 000                                                      |
| 50:27:0030650:244 | Никулино          | 142 176           | 10,10                                              | 1 410 385,92                               | 1 436 000                                                    |
| 50:27:0030650:245 | Никулино          | 145 807           | 10,10                                              | 1 446 405,44                               | 1 473 000                                                    |
| 50:27:0000000:458 | Валищево          | 293998            | 10,10                                              | 2 916 460,16                               | 2 969 000                                                    |
| 50:27:0020806:327 | Бережки           | 427 587           | 9,99                                               | 4 233 111,30                               | 4 272 000                                                    |
| 50:27:0030703:45  | Алтухово          | 39 260            | 10,10                                              | 389 459,20                                 | 397 000                                                      |
| 50:27:0020631:36  | Сертякино         | 79 349            | 10,10                                              | 787 142,08                                 | 801 000                                                      |
| 50:27:0020631:38  | Сертякино         | 38 796            | -                                                  | 394 658,64                                 | 395 000                                                      |
| 50:27:0020631:40  | Сертякино         | 239 913           | 10,10                                              | 2 379 936,96                               | 2 423 000                                                    |
| 50:27:0020631:41  | Сертякино         | 187 902           | 10,10                                              | 1 863 987,84                               | 1 898 000                                                    |
| 50:27:0020611:48  | Сертякино         | 577 644           | 10,10                                              | 5 730 228,48                               | 5 834 000                                                    |
| 50:27:0020611:52  | Сертякино         | 336 631           | 10,10                                              | 3 339 379,52                               | 3 400 000                                                    |
| 50:27:0020611:229 | Сертякино         | 46 227            | 10,10                                              | 458 571,84                                 | 467 000                                                      |
| 50:27:0020611:232 | Сертякино         | 75 095            | 10,10                                              | 744 942,40                                 | 758 000                                                      |
| 50:27:0020611:233 | Сертякино         | 40 000            | 10,10                                              | 396 800,00                                 | 404 000                                                      |
| 50:27:0020611:234 | Сертякино         | 35 018            | 10,10                                              | 347 378,56                                 | 354 000                                                      |

|                        |          |         |       |               |            |
|------------------------|----------|---------|-------|---------------|------------|
| 50:27:0030650:237      | Никулино | 114 932 | 10,10 | 1 140 125,44  | 1 161 000  |
| 50:27:0020806:259      | Слащево  | 295620  | 10,10 | 2 932 550,40  | 2 986 000  |
| 50:27:0020806:260      | Слащево  | 203568  | 10,10 | 2 019 394,56  | 2 056 000  |
| 50:27:0020806:271      | Сынково  | 530456  | 9,99  | 5 299 255,44  | 5 299 000  |
| 50:27:002:0806:<br>425 | Сынково  | 177285  | 9,99  | 1 771 077,15  | 1 771 000  |
| Итого                  |          |         |       | 46 894 087,88 | 46 895 000 |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 20

**Таблица 20**

| Подходы:             | Справедливая стоимость, руб. |
|----------------------|------------------------------|
| Затратный подход     | Не применялся                |
| Сравнительный подход | Не применялся                |
| Доходный подход      | 46 895 000                   |

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 иерархий<sup>1</sup>. 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 21**

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

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

<sup>1</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 6:

**Таблица 22**

| № 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 23**

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

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

**46 895 000**

**(Сорок шесть миллионов восемьсот девяносто пять тысяч) рублей,**

**В том числе:**

| №, п/п | Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость участка, округленно, руб. |
|--------|-------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------------|
| 1      | 50:27:0020631:35  | Сертякино      | 23 391         | 236 000                                          |
| 2      | 50:27:0030650:238 | Никулино       | 168 070        | 1 743 000                                        |
| 3      | 50:27:0030650:241 | Никулино       | 387 309        | 3 888 000                                        |
| 4      | 50:27:0030650:243 | Никулино       | 46 946         | 474 000                                          |
| 5      | 50:27:0030650:244 | Никулино       | 142 176        | 1 436 000                                        |
| 6      | 50:27:0030650:245 | Никулино       | 145 807        | 1 473 000                                        |
| 7      | 50:27:0000000:458 | Валищево       | 293998         | 2 969 000                                        |
| 8      | 50:27:0020806:327 | Бережки        | 427 587        | 4 272 000                                        |
| 9      | 50:27:0030703:45  | Алтухово       | 39 260         | 397 000                                          |
| 10     | 50:27:0020631:36  | Сертякино      | 79 349         | 801 000                                          |
| 11     | 50:27:0020631:38  | Сертякино      | 38 796         | 395 000                                          |
| 12     | 50:27:0020631:40  | Сертякино      | 239 913        | 2 423 000                                        |



|       |                     |           |         |            |
|-------|---------------------|-----------|---------|------------|
| 13    | 50:27:0020631:41    | Сертякино | 187 902 | 1 898 000  |
| 14    | 50:27:0020611:48    | Сертякино | 577 644 | 5 834 000  |
| 15    | 50:27:0020611:52    | Сертякино | 336 631 | 3 400 000  |
| 16    | 50:27:0020611:229   | Сертякино | 46 227  | 467 000    |
| 17    | 50:27:0020611:232   | Сертякино | 75 095  | 758 000    |
| 18    | 50:27:0020611:233   | Сертякино | 40 000  | 404 000    |
| 19    | 50:27:0020611:234   | Сертякино | 35 018  | 354 000    |
| 20    | 50:27:0030650:237   | Никулино  | 114 932 | 1 161 000  |
| 21    | 50:27:0020806:259   | Слащево   | 295620  | 2 986 000  |
| 22    | 50:27:0020806:260   | Слащево   | 203568  | 2 056 000  |
| 23    | 50:27:0020806:271   | Сынково   | 530456  | 5 299 000  |
| 24    | 50:27:002:0806: 425 | Сынково   | 177285  | 1 771 000  |
| Итого |                     |           |         | 46 895 000 |

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

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

## **6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

### **6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://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<br>(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  | 28,6  |
| 15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ<br>(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   |
| свиней                                                                             | 118   | 114   | 155  | 179  | 185  | 192   | 191   |

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к Регламенту представления и  
рассмотрения документов для  
предоставления в 2010 году субсидий  
из областного бюджета в целях  
возмещения ущерба  
сельскохозяйственным  
товаропроизводителям, вызванного  
гибелью посеянных  
сельскохозяйственных растений в  
результате засухи, на приобретение для  
покрытия недостатка кормов для  
сельскохозяйственных животных

I  
**КОЭФФИЦИЕНТЫ**  
перевода кормов в кормовые единицы

| №<br>п.п. | Вид корма                                                                     | Коэффициенты<br>перевода |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1.        | Зерновые корма:                                                               | Х                        |
| 1.1.      | Пшеница (озимая, яровая)                                                      | 1,08                     |
| 1.2.      | Рожь (озимая, яровая)                                                         | 1,03                     |
| 1.3.      | Тритикале (озимый, яровой)                                                    | 1,05                     |
| 1.4.      | Овес (озимый, яровой)                                                         | 0,92                     |
| 1.5.      | Ячмень (озимый, яровой)                                                       | 1,18                     |
| 1.6.      | Горох                                                                         | 1,11                     |
| 1.7.      | Просо                                                                         | 0,91                     |
| 1.8.      | Вика                                                                          | 1,1                      |
| 1.9.      | Зерносмесь                                                                    | 1,0                      |
| 2.        | Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос) | 0,2                      |
| 3.        | Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)                       | 0,22                     |
| 4.        | Сено                                                                          | 0,47                     |
| 5.        | Сенаж                                                                         | 0,3                      |
| 6.        | Зерносенаж                                                                    | 0,35                     |
| 7.        | Солома                                                                        | 0,22                     |
| 8.        | Силос                                                                         | 0,2                      |
| 9.        | Жмыхи, шроты                                                                  | 1,04                     |
| 10.       | Комбикорм                                                                     | 1,0                      |
| 11.       | Патока                                                                        | 0,76                     |
| 12.       | Сухая барда                                                                   | 0,96                     |

**Источник определения доли земельного участка**

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

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

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

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

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

*Ареал 5.* Спальные районы: 0,45-0,5.

*Ареал 6.* Окраины города: 0,25-0,35.





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 в случае изменения паспортных данных.

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

124

листов

