



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

**Отчет №НП – 02/09-19
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Россия,
Московская обл., Подольский
р-н,
Лаговское с/п.,
вблизи пос.Сосновый Бор

Дата оценки:
06 сентября 2019 года
Дата составления отчета:
06 сентября 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

06 сентября 2019 года
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №368 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России 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», мы произвели расчет справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос Сосновый Бор, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 06 сентября 2019 г.

Объект оценки:

В состав оцениваемого комплекса входят:

1) земельный участок площадью 27976 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. И расположенные на нем здания и сооружения:

Строения на участке	КН / условный номер	S кв.м.
Крытая стоянка для с/х техники	50:27:07:01050:001	2 032,60
Стоянка для с/х техники	50:27:07:01050:002	976,30
Арочный склад	50:27:07:01050:003	405,30
Здание мастерская	50:27:07:01050:004	1 791,00
Сушильный цех травяной муки	50-50-27/027/2008-088	1 368,90

Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор.

Объекты оценки находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №22-12-17-1 от 22 февраля 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	№	Строения на участке	КН / условный номер	S кв.м.
	1	Крытая стоянка для с/х техники	50:27:07:010 0:001	2 032,60
	2	Стоянка для с/х техники	50:27:07:01050:002	976,30
	3	Арочный склад	50:27:07:01050:003	405,30
	4	Здание мастерская	50:27:07:01050:004	1 791,00
	5	Сушильный цех травяной муки	50-50-27/027/2008-088	1 368,90
6) Строения расположены на земельном участке площадью 27976				

	кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:27:0020709:110 Адрес объектов оценки: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор
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	06 сентября 2019 года
Период проведения оценки	06 сентября 2019 года
Дата составления отчета	06 сентября 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; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Сравнительный подход	Для здания и сооружений- Не применялся Для земельного участка- не применялся
Затратный	Для здания и сооружений- 3 538 000 рублей Для земельного участка- не применялся
Доходный	Для здания и сооружений- Не применялся Для земельного участка- 290 000 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	3 828 000 рублей

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (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 раздельно, 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 :

- для земельного участка доходным подходом
- для зданий и сооружений затратным 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 000957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемых объектов по состоянию на 06 сентября 2019 года составляет:

3 828 000 руб.

(Три миллиона восемьсот двадцать восемь тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, без учета НДС, округленно, рубли
Земельный участок	50:27:0020709:110	27976	290 000
Крытая стоянка для с/х машин	50:27:07:01050:001	2 032,60	564 000
Стоянка для с/х техники	50:27:07:01050:002	976,30	90 000
Арсенальный склад	50:27:07:01050:003	405,30	1 120 000
Здание мастерской	50:27:07:01050:004	1 791,00	1 520 000
Сушильный цех травяной муки	50-50-27/027/2008-088	1 368,90	244 000
Итого			3 828 000

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

ОГЛАВЛЕНИЕ	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	51
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	51
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	51
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	62
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	91
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	94
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	95

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №368 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	№	Строения на участке	КН / условный номер	S кв.м.
	1	Крытая стоянка для с/х техники	50:27:07:01050:001	2 032,60
	2	Стоянка для с/х техники	50:27:07:01050:002	976,30
	3	А очный склад	50:27:07:01050:003	405,30
	4	Здание мастерская	50:27:07:01050:004	1 791,00
	5	Сушильный цех травяной муки	50- 0-27/027/2008-088	1 368,90
	б) Строения расположены на земельном участке площадью 27976 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:27:0020709:110 Адрес объектов оценки: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор			
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)	06 сентября 2019 года			
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.			
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки			
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в			

	случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Со слов заказчика материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется ремонт. Общий износ составляет от 50 до 96%. для каждого объекта физический износ определен в описание объекта оценки, а моральный при расчетах.
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

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

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

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

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

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003213/19. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2019 г. по 20 апреля 2020 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» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018 - «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

- О Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- О настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- О отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- О 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;
- О 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;
- О Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- О В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- О третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- О третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- О третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- О Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- О при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- О все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- О Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- О заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- О Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- О мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- О результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- О события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- О Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- О ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации. Со слов заказчика материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется ремонт.
- Общий износ составляет от 50 до 96%.
- О для каждого объекта физический износ определен в описание объекта оценки, а моральный при расчетах.
- О Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HAN 1557028 от 26 января 2007 года.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HAN 1557081 от 26 января 2007 года.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HAN 1557085 от 26 января 2007 года.
- 4) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HAN 1557084 от 26 января 2007 года.
- 5) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HBN 381784 от 02 июня 2008 года.
- 6) Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 50 АГН 749770 от 08 июня 2012 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;

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)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ).

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества).

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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. в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Оцениваемый объект представляет собой:

Таблица 1

Крытая стоянка для с/х техники	
Местоположение	Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
инвт.№	-
Условный номер	50:27:07:01050:001
Год постройки	-
Функциональное назначение (фактическое использование):	Стоянка для с/х техники
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Открытая местность
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	2 032,60
Строительный объем, куб.м	-
Этажность	-
Степень технического обустройства	На стоянке постелен асфальтобетон, навесная крыша из поликарбоната
Покрытие	Асфальтобетонное (3-5 см)
Основание	Щебень (22 см)
Земляное полотно	Насыпной песчаный грунт
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	25%
Стоянка для с/х техники	
Местоположение	Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
инвт.№	-
Условный номер	50:27:07:01050:002
Год постройки	-
Функциональное назначение (фактическое использование):	Стоянка для с/х техники
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Открытая местность
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	976,30
Строительный объем, куб.м	-
Этажность	-
Степень технического обустройства	На стоянке постелен асфальтобетон
Покрытие	Асфальтобетонное (3-5 см)
Основание	Щебень (22 см)
Земляное полотно	Насыпной песчаный грунт
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	30%

Арочный склад	
Местоположение	Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
инвт.№	-
Условный номер	50:27:07:01050:003
Год постройки	-
Функциональное назначение (фактическое использование):	Арочный склад
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Склад
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	405,30
Строительный объем, куб.м	2025,6
Этажность	-
Степень технического обустройства	Все коммуникации отсутствуют
Фундамент	Бетонный
Кровля	Мягкая бесчердачная
Перекрытия	Железобетонные
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	20%
Здание мастерской	
Местоположение	Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
инвт.№	-
Условный номер	50:27:07:01050:004
Год постройки	-
Функциональное назначение (фактическое использование):	Здание мастерской
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Склад, промышленное
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	1 791,00
Строительный объем, куб.м	6000
Этажность	-
Степень технического обустройства	Все коммуникации присутствуют
Фундамент	Бетонный
Кровля	Мягкая бесчердачная
Перекрытия	Железобетонные
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт

Физический износ (со слов Заказчика)	30%
Сушильный цех	
Местоположение	Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
инвт.№	-
Условный номер	50-50-27/027/2008-088
Год постройки	-
Функциональное назначение (фактическое использование):	Сушильный цех
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Склад, промышленное
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	1 368,9
Строительный объем, куб.м	2500
Этажность	-
Степень технического обустройства	Все коммуникации присутствуют
Фундамент	Бетонный
Кровля	Мягкая бесчердачная
Перекрытия	Железобетонные
Техническое состояние (со слов Заказчика)	Требуется ремонт
Физический износ (со слов Заказчика)	51%

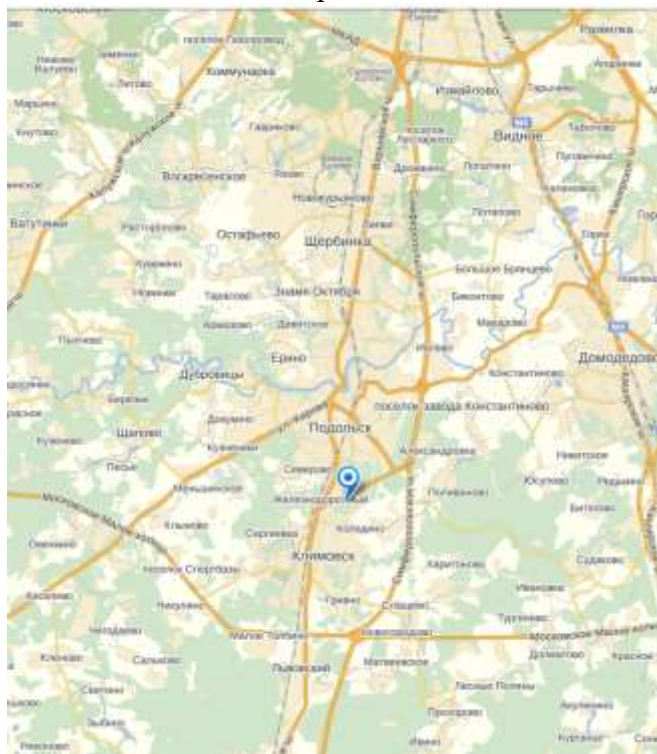
В связи с тем, что все объекты оценки находится в ужасном состоянии, то они не могут приносить прибыль. Оценщик в затратном подходе не учитывал прибыль предпринимателя.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объектам оценки. Все количественные и качественные характеристики выяснены со слов заказчика, а так же предоставленных документов.

Земельный участок 1	
Местоположение	Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для использования и обслуживания объектов недвижимого имущества
Общая площадь, кв.м.	27 976
Кадастровый номер:	50:27:0020709:110
Кадастровая стоимость	69 983 922,32

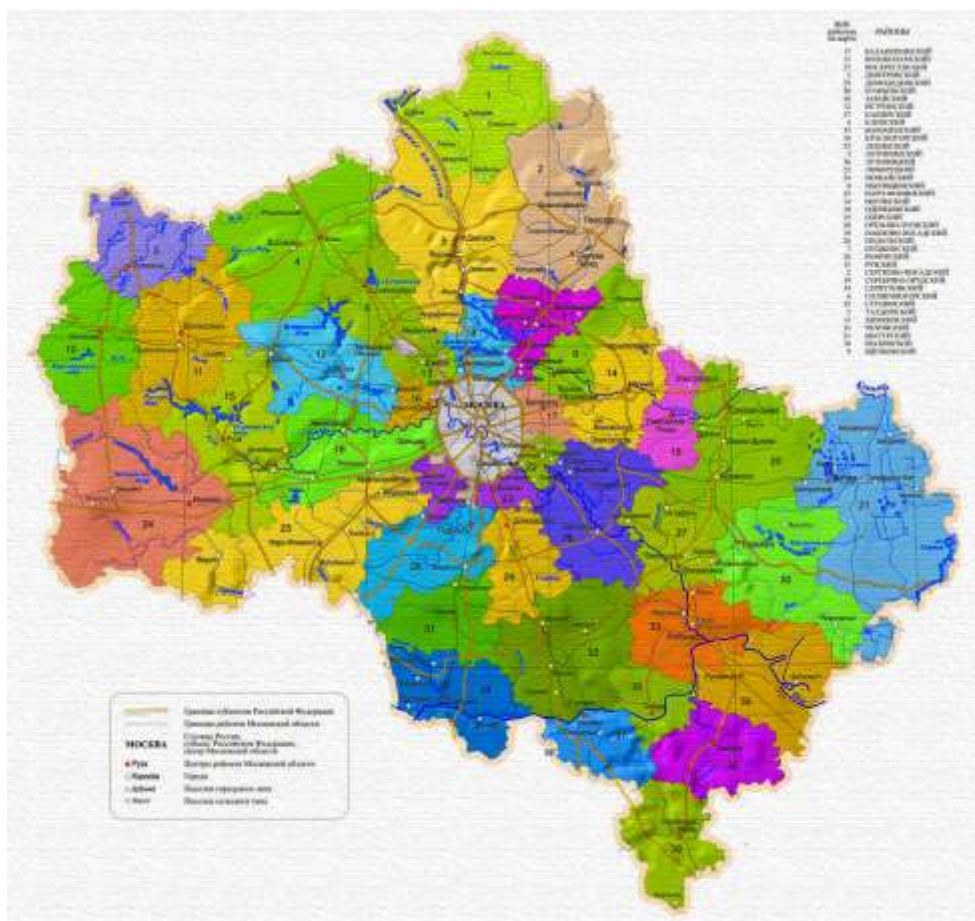
АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



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

Карта Московской области:



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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

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

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

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

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

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

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км²[22], население — 8178[1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Воряпаево, 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 Подмосквья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервьес», 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

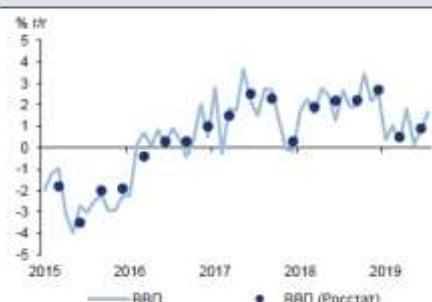
Экономический обзор

Картина деловой активности. Август 2019 года

Экономическая активность

Экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. По оценке Минэкономразвития России, в июле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г (после 0,8 % г/г в июне и 0,9 % г/г во 2кв19). По итогам 7 месяцев текущего года темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г.

Рис. 1. Рост ВВП в июле ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

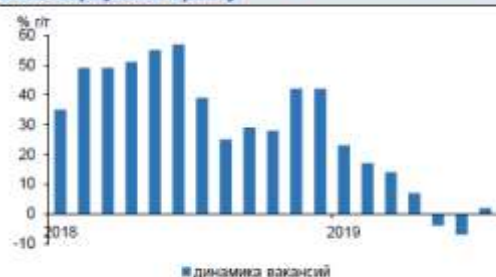
Рис. 2. ... на фоне улучшения динамики в сельском хозяйстве и торговле



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Увеличение экономической активности подтверждается также динамикой ее оперативных индикаторов. Композитный индекс PMI в июле вновь преодолел отметку 50, значения выше которой свидетельствуют о расширении выпуска (в июне индекс опустился до 49,2). По данным портала HeadHunter, число вакансий, размещенных на портале, в июле вернулось к росту (+2 % г/г после сокращения в мае и июне). В июле также наблюдалась стабилизация динамики погрузки грузов на железнодорожном транспорте, которая продемонстрировала нулевой рост по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после падения в апреле–июне (в общей сложности на 3,7 % г/г).

Рис. 3. Число вакансий на портале HeadHunter в июле вернулось к росту



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Композитный PMI в июле преодолел отметку 50



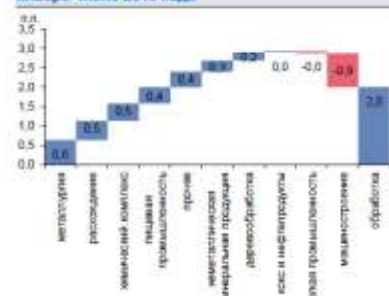
Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Значительный положительный вклад в темпы роста ВВП (по, оценке, 0,5 п.п. в июле) по-прежнему вносит промышленное производство, которое второй месяц подряд демонстрирует уверенный рост (2,8 % г/г в июле после 3,3 % г/г в июне).

Рост добычи полезных ископаемых в июле ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2кв19 – 3,3 % г/г) за счет увеличения темпов роста в добыче нетопливных полезных ископаемых и предоставлении сервисных услуг (геологоразведка, бурение, ремонт и др.). Кроме того,

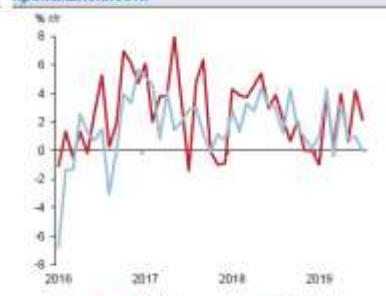
производство сжиженного природного газа продолжает расти высокими темпами (86,3 % г/г в июле). В то же время в добыче нефти, естественного природного газа и угля в июле было зафиксировано ухудшение годовой динамики.

Рис. 5. Динамика обрабатывающих отраслей в январе–июле 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности



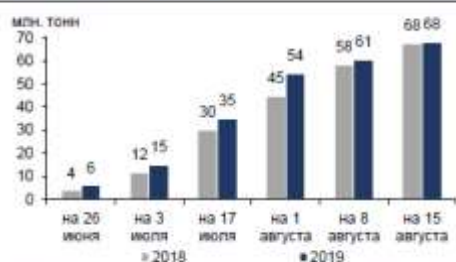
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле вырос на 2,8 % г/г (после 3,4 % г/г в июне и 2,4 % г/г во 2кв19). Основной вклад в снижение темпов роста внесли металлургия и деревообработка. Вместе с тем в остальных обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. В частности, пищевая промышленность в июле показала рост на 3,7 % г/г после снижения на 1,9 % г/г в июне, в химической отрасли выпуск вырос на 5,0 % г/г (+3,1 % г/г в июне).

Календарный фактор в июле внес положительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей: в июле было на 1 календарный день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в июне и мае – соответственно на 1 и 2 дня меньше). Темп роста с исключением календарного фактора оценивается на уровне 2,1 % г/г. При этом медианный темп роста обрабатывающей промышленности в июле ушел в минус (-0,1 % г/г).

Положительный вклад в динамику ВВП в июле также внесло ускорение роста сельского хозяйства (до 5,9 % г/г с уровней около 1 % г/г в мае–июне). Улучшение показателей наблюдалось как в растениеводстве (по состоянию на 1 августа намолот зерна на 17,1 % превышал уровень на аналогичную дату прошлого года), так и в животноводстве.

Рис. 7. Показатели сбора зерновых и зернобобовых культур



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Животноводство внесло вклад в ускорение роста сельского хозяйства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем другие базовые отрасли – розничная торговля, строительство транспорт – в июле демонстрировали сдержанную динамику. Рост розничного товарооборота в июле продолжил замедляться – до 1,0 % г/г после 1,4 % г/г в июне, при этом нисходящая динамика наблюдалась как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста в транспортной отрасли в июле перешли в отрицательную область (-1,2 % г/г). Динамика объемов строительных работ с начала года сохраняется на околонулевом уровне (в июле – 0,2 % г/г).

Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2кв19 выросли на 0,6 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19. Отчетные данные за апрель–июнь в целом соответствуют модельным оценкам Минэкономразвития России, указывавшим на околонулевой рост инвестиций в основной капитал во 2кв19 (см. «Картина экономики. Июль 2019 года»).

Рис. 9. Рост оборота розничной торговли в июле замедлился

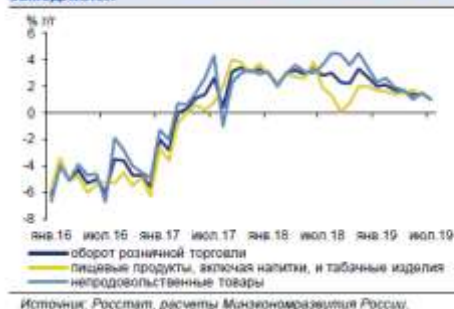
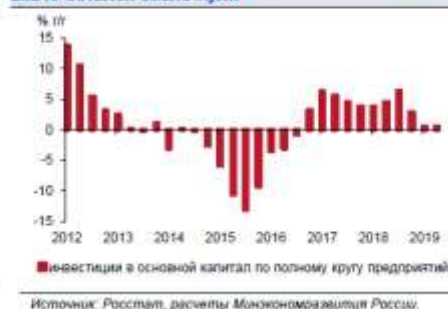


Рис. 10. Рост инвестиций в основной капитал во 2кв19 остался около нуля



Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в июле сохранился на уровне 4,6 % SA от рабочей силы. По предварительным данным Росстата, численность занятого населения с исключением сезонности в июле осталась практически на уровне июня, снизившись всего на 3,4 тыс. человек (0,0 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонного фактора в июле снизилась на 17,7 тыс. человек (-0,5 % м/м SA). При этом численность как занятых, так и безработных продолжает демонстрировать отрицательную динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года (-0,6 % г/г и -6,6 % г/г соответственно). В результате численность рабочей силы в июле снизилась на 0,9 % г/г (-1,0 % г/г в июне).

Росстат скорректировал динамику реальной заработной платы в июне 2019 г. в сторону увеличения на 0,6 п.п., в результате рост составил 2,9 % г/г (1,6 % г/г в мае). В связи с этим значение показателя за 2кв19 было также скорректировано вверх – на 0,3 п.п. до 2,6 % г/г (в 1кв19 — 1,3 % г/г). Рост реальных заработных плат в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, в июне сохранился на уровне мая – 4,1 % г/г. Во внебюджетном секторе рост замедлился до 2,5 % г/г после 3,2 % г/г месяцем ранее. По оценке Росстата, в июле рост реальных заработных плат ускорился до 3,5 % г/г.

Рис. 11. Безработица пятый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне

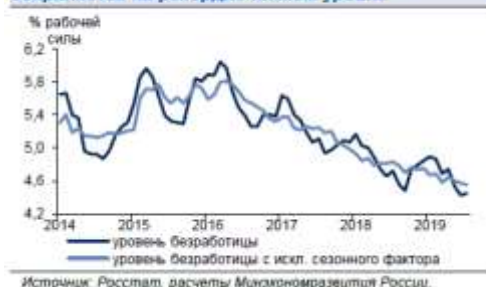


Рис. 12. Рост реальной заработной платы в июле продолжил ускоряться



Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,7*	0,9	0,8*	0,2*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	5,9	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,2	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,0	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-1,2	1,3	0,4	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,8	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	3,0	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	1,9	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	15,5	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,8	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,7	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,3	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,2	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	9,8	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	1,7	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	1,6	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	июл.19	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	1,9	2,6	2,9	1,6	3,1	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,5	-	1,3	0,1	-0,4	0,8	0,8	-	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	7,1	7,7	7,7	6,8	8,4	8,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,9	-	2,3	0,3	0,0	1,1	2,1	-	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 ²	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 ²	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,4	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,4	59,4	59,4	59,3	59,4	59,4		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,5/4,6	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Август 2019 года

В июле 2019 года годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,58 % г/г после 4,66 % г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В помесечном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля – мая после разового снижения в июне – 0,26 % м/м SA после 0,04 % м/м SA в июне.

Основной вклад в повышение цен в июле внесла индексация тарифов на коммунальные услуги населению, которые выросли на 2,47 %, что соответствует установленным параметрам (2,4 %). Цены на жилищно-коммунальные услуги в целом увеличились на 1,8 % м/м в июле, а их накопленный рост с начала года составил 4,3 % с учетом повышения базовой ставки НДС. В результате, учитывая, что совокупная индексация тарифов в текущем году соответствует уровню прошлого года, годовая динамика цен в сфере услуг по итогам июля нормализовалась – 4,54 % г/г против 4,90 % г/г месяцем ранее.

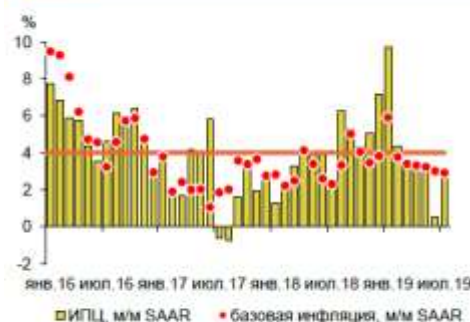
Темпы продовольственной дефляции несколько замедлились относительно предыдущего месяца (до -0,30 % м/м с -0,48 % м/м в июне) на фоне замедления темпов удешевления плодоовощной продукции.

При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, а также непродовольственных товаров за исключением бензина и подакцизной продукции сохранились приблизительно на уровне предыдущих месяцев.

Монетарная инфляция¹ продолжает сохраняться на уровне ниже целевого ориентира Банка России (4 %). При этом в июле отмечалось некоторое снижение темпов монетарной инфляции – до 2,92 % м/м SAAR после 3,01 % м/м SAAR месяцем ранее.

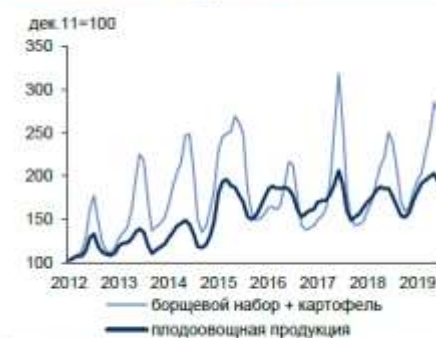
В августе с высокой вероятностью будет происходить дефляция (от -0,2 % м/м до 0,0 % м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5 % г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

Рис. 1. Монетарная инфляция в июле продолжила снижение



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Удешевление плодоовощной незначительно замедлилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	июл.19	июн.19	май.19	апр.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,7	5,1	5,2	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,0	0,3	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,5	6,4	5,9	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,3	-0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	-0,3	0,3	0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,5	3,8	4,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,9	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,9	0,6	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,6	4,7	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,8	3,9	3,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
Основные экономические и социальные показатели Московской области

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-июнь 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном

июнь 2019 года в % к маю 2019 года	101,9	x	102,3 ²
январь-июнь 2019 года в % к январю-июню 2018 года	110,8	x	102,6
Оборот организаций, млн. рублей	5973563,5	117,5 ³	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	6955,4	118,3 ³	...
обрабатывающие производства	1217633,9	113,0 ³	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	154766,3	100,3 ³	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	36114,8	117,5 ³	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	158,0	105,9	101,0
молоко	332,5	102,8	101,4
яйца, млн. штук	66,5	98,9	99,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	100,26	x	100,01
июнь 2019 года в % к июню 2018 года	104,81	x	104,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2019 года, рублей	4744,0	102,21	100,21
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2019 года, человек	21744	98,51	96,11
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2019 года, в процентах	0,5	x	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2019 года, в процентах	2,8	x	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	4491,6	117,5	107,22
Пассажирооборот автобусов маршрутных (таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	3403,0	95,8	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2019 года, рублей	55196,7	106,8	108,1
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	100,2	x	101,0
январь-май 2019 года	53336,7	107,5	107,3

выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2019 года, рублей	61596,3	107,1	...
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	100,6	x	...
январь-май 2019 года	59195,8	107,5	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 года, тыс. рублей	10040,0	122,71	87,21

Источник:

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

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;

¹ к предыдущему месяцу

- 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.

Обзор рынка складских помещений

Компания ILM представила обзор рынка складской недвижимости Москвы и Подмосковья по итогам I полугодия 2019 года. Согласно данным исследования, доля вакантных складских площадей сокращается, а средние ставки аренды продолжают рост, т.к. темпы ввода новых площадей отстают от спроса.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка аренды на качественные складские площади может вернуться к уровню 2016 года, то есть впервые за 3 года превысит отметку в 4000 рублей за кв. м в год (triple net).

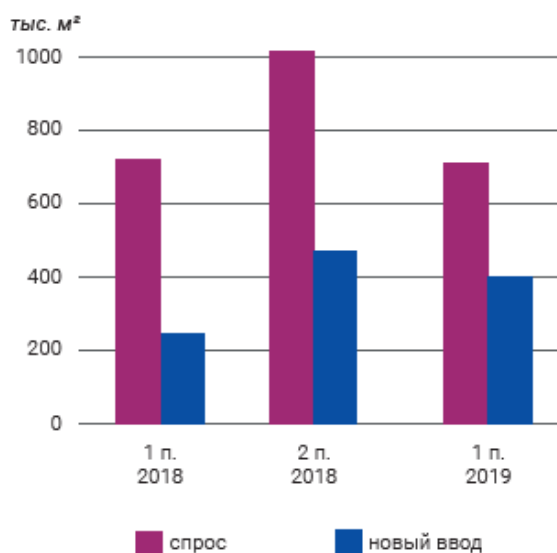
Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы складов, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR в общем объеме строительства.

В 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. Сейчас в московском регионе практически отсутствуют готовые блоки площадью более 20 000 кв. м. В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей.

Ключевым трендом первой половины 2019 года можно назвать устойчивый спрос на складскую недвижимость, который сохранился на уровне 2018 года. Напомним, прошлый год стал рекордным по этому показателю. Объемы ввода новых объектов постепенно увеличиваются, но спекулятивного строительства в общем объеме по-прежнему не много, и в целом, темпы ввода отстают от динамики спроса. Как следствие, продолжает сокращаться доля вакантных площадей, а средние ставки аренды продолжают рост.

Объем сделок со складской недвижимостью в первом полугодии составил 632 000 кв. м. Объем нового ввода – 395 000 кв. м. По итогам года ожидается ввод 1 025 тыс. кв. м новых складских площадей. Вакансия на рынке складских площадей составляет на сегодняшний день около 4,1%. Средняя ставка аренды – 3 850 рублей за кв. м в год (triple net).

Соотношение объема сделок и объема ввода



Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года

Если в I квартале крупнейшие сделки аренды и купли-продажи были заключены с участием производственных и логистических компаний, то во II квартале года на лидирующие позиции вернулись торговые компании (онлайн и офлайн-ритейл). Так, крупнейшей стала сделка по аренде площадей в Томилино и Софьино (на юго-востоке Подмосковья) под нужды совместного проекта Сбербанка и Яндекс.Маркета – маркетплейса «Беру!». Онлайн-ритейлер займет 40 000 кв. м с последующим расширением до 100 000 кв. м в Томилино и 15 000 кв. м с расширением до 51 000 кв. м в Софьино.

Второй по величине стала сделка по аренде продуктовым ритейлером ВкусВилл мультитемпературного склада в парке «PNK Вешки». Девелопер построит на территории своего индустриального парка склад общей площадью 108 000 кв. м. Ритейлер Fix Price, договорился о покупке склада площадью 28 000 кв. м в парке «PNK Пушкино».

Крупнейшие сделки 2019 года на рынке складской недвижимости

Компания	Метраж (м²)	Объект	Расположение
Беру!	150 000	Логопарк менеджмент и Сбербанк	Софьино и Томилино
ВкусВилл	108 000	ПНК	Вешки
Мистраль	53 000	ПНК	Коледино
Почта России	50 000	Внуково Логистик	Внуково
Спортмастер	35 000	Холмогоры	Холмогоры
Centos	30 200	Молтэк	Крёкшино
FixPrice	28 000	ПНК	Пушкино

Напомним, что по итогам первого квартала крупнейшими сделками стали покупки склада площадью 53 000 кв. м производителем и дистрибьютором бакалейной продукции «Мистраль Трейдинг» и завершившаяся в 2019 году сделка «Почты России» по покупке 50 000 кв. м в комплексе «Внуково II».

Предложение на рынке складской недвижимости московского региона

Всего в 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. При этом более половины от запланированного к вводу объема строится уже под конкретного заказчика, то есть после окончания строительства эти площади уже будут заняты и их нельзя будет арендовать. Таким образом, несмотря на высокие объемы ввода новых площадей, доля вакантных площадей будет сокращаться.

Среди спекулятивных объектов можно выделить корпус площадью 55 750 кв. м в ПСК «Атлант-парке», ввод которого запланирован на III-VI квартал 2019 года, склад площадью 55 550 кв. м в парке «PNK Коледино» и 11-14-й блоки комплекса «Внуково II», введенные во II квартале. Их совокупная площадь составляет около 50 000 кв. м.

Наиболее крупным, среди заявленных на 2019 год проектов является строительство 2 и 3 очередей распределительного центра Wildberries. Первая очередь площадью 48 900 кв. м была введена в I квартале 2019 года, а до 2020 года девелопер «А Плюс Девелопмент» планирует ввести в эксплуатацию еще около 100 000 кв. м. Еще одним крупным, и вместе с тем уникальным объектом, введенным в текущем году, стал автоматизированный высотный склад ИКЕА площадью около 90 000 кв. м., генеральным подрядчиком которого так же выступила компания «А Плюс Девелопмент», а концерн Jungheinrich выступил логистическим интегратором проекта. Таким образом автоматизированный склад дистрибьюторского центра ИКЕА в Есипово стал одним из крупнейших складов в Европе с ожидаемой емкостью хранения 210 000 паллетомест.

Крупнейшие складские объекты, введенные в 2019 году

Компания	Девелопер	Метраж (м²)
IKEA	А Плюс, Jungheinrich	90 000
PNK Парк Коледино	PNK Group	55 550
Внуково	Logistics Partners	50 000
Wildberries	А Плюс	49 000
PNK Парк Валищево	PNK Group	31 000

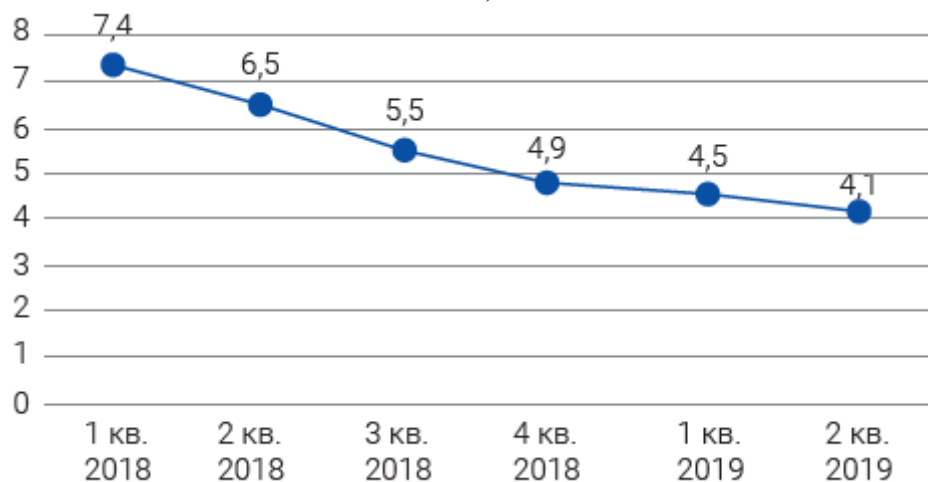
Складские объекты, запланированные к вводу в 2019 году

Компания	Девелопер	Метраж (м²)
РЦ Leroy Merlin Белый Раст	PNK Group	140 000
РЦ Wildberries	А Плюс	96 000
Атлант-Парк	Атлант Металлопласт	55 750
Логопарк Дмитров	Ghelamco	50 000
Софьино	Логопарк Менеджмент	49 400

Вакансия и ставки на рынке складской недвижимости

Снижение доли свободных площадей на московском рынке складской недвижимости наблюдается с начала 2018 года. За полтора года вакансия сократилась на 2,9 п.п, с 7,4% до 4,5%, а до конца года может приблизиться к отметке 4%. При этом, в московском регионе практически отсутствуют готовые складские блоки площадью более 20 000 кв. м.

Динамика вакантных складских площадей, %

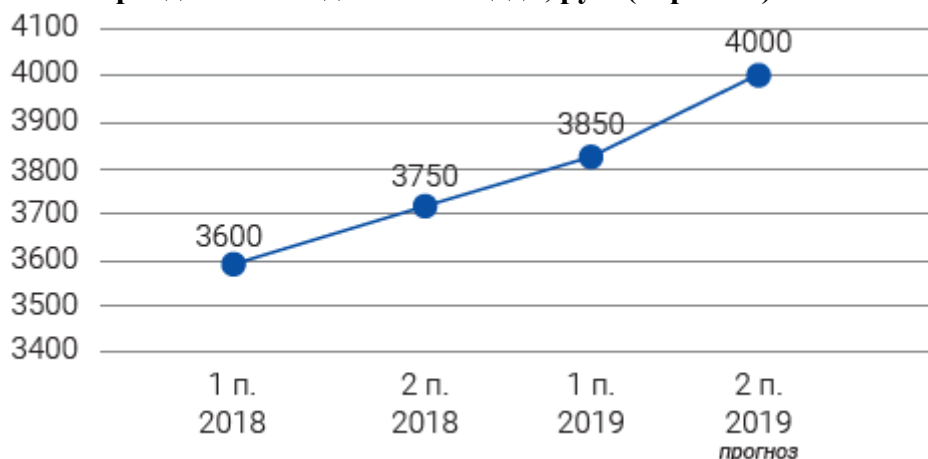


В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей. Так, в сделках ВкусВилл, «Беру!» и прошлогодней сделке OZON, компании занимают доступные складские площади, и сразу договариваясь о последующем расширении. В сделке «Мистраль», производитель покупает площади с прицелом на рост в долгосрочной перспективе, а в краткосрочной планирует сдавать излишние площади в аренду. Помимо нехватки готовых площадей, это говорит о том, что компании стремятся занять наиболее удобные локации и не без оснований опасаются дальнейшего роста ставок аренды.

Тенденция к постепенному росту средней ставки аренды стала заметна с начала 2018 года, с точечного повышения тарифов на наиболее востребованных объектах. Начиная со

второй половины 2018 года ставки повысили самые крупные девелоперы, и в 2019 году уровень ставки продолжает повышаться. Причиной тому служит не только сокращение вакансии, но и повышение НДС, цен на материалы и себестоимости строительства. Так, в первой половине 2018 года средняя ставка составляла порядка 3 600 рублей за кв. м в год (Triple net), на сегодняшний день она достигает 3 850 рублей, а к концу года может вырасти до 4 000 рублей за кв. м в год. При этом в складских комплексах ряда крупных игроков рынка, занимающихся профессиональным управлением, запрашиваемая ставка аренды уже составляет более 4 200 рублей.

Средняя ставка аренды на складские площади, руб. (triple net)



Инвестиции на складском рынке

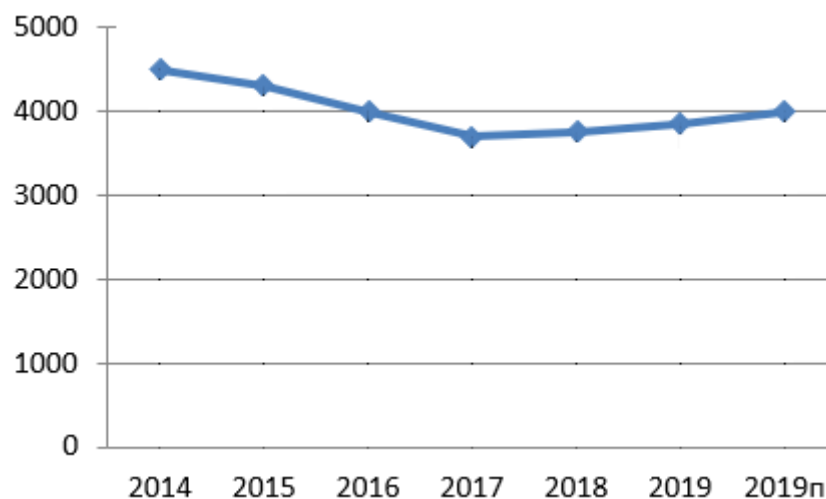
По прогнозам аналитиков ИЛМ, до конца года в московском регионе могут состояться крупные инвестиционные сделки со складской недвижимостью. Инвесторы сейчас активно смотрят на рынок складов. С инвестиционной точки зрения привлекательными являются крупные объекты в востребованных локациях – традиционно, это южное и северное направления. Уровень заполняемости качественных объектов и арендной ставки в них позволяют рассматривать склады, как один из наиболее интересных и самый надежный сегмент для инвестирования. Инвесторы смотрят готовые объекты, которых практически не осталось на рынке. Большинство из инвесторов не готовы брать на себя риск покупки будущей вещи на растущем рынке и предпочитают вести переговоры только по готовым объектам.

Выводы и прогноз

Складской рынок сейчас переживает переходный период. После больших объемов ввода на фоне кризисных явлений в 2014 году на рынке образовалась большая вакансия, которая постепенно сокращалась, пока не пришла в этом году к минимальной отметке. Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Кроме того, наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR, что связано не только с низкой вакансией, но и с потребностями ряда арендаторов, таких как онлайн-ритейлеры и продуктовые сети в индивидуальных решениях.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка аренды может вернуться к уровню 2016 года, то есть, в первые за 3 года превысит отметку в 4000 рублей за кв. м (Triple net).

Динамика ставки аренды 2014-2019 (+ прогноз на конец года)



Обзор подготовлен аналитиками компании ИЛМ <https://zдание.info/2393/2421/news/13711>

Анализ основных ценообразующих факторов для промышленно-складской недвижимости.

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

1 таблица 1.5.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Источник информации: СРД №23, М., НПЦПО, 2018, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (табл. 90, стр. 271)

Уровень операционных расходов

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 560	5 588	3 650
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 310	5 990	4 610
2.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 305	1 990	1 420
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 598	1 040
3	Московская область			
3.1.	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	1 760-2 580	1 390-2 396	990-1 870

* Расценки даны с учетом НДС.

** Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 10 - 14% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник информации: Справочник расчетных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е №23, 2018 г. (Таблица 1.5.1)

3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,7%	15,9%	19,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,5%	16,9%	20,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,3%	15,8%	18,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,5%	19,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 37, стр. 81)

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)			
Наименование объекта	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	13	25	19
Офисные помещения	13	24	19
Производственно-складские помещения	13	25	19

Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenочноi-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article
Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

Ставки капитализации

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,16	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,12	0,17	0,21

Источник: <https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 65

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,8%	11,8%	13,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,4%	11,4%	13,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,9%	11,5%	14,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	11,4%	14,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	11,6%	13,9%

**Аналитические сведения о ставках капитализации для
производственно-складской недвижимости**
Таблица 88

Информационное агентство	Значение	Источник	Дата
Москва (Knight Frank)	11%-11,75%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/i-i-2018-5588.pdf	I квартал 2018 года
Россия (Портал СтатРиелт)	14%-15%	https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda	01.04.2018
Москва (Группа компаний "Контини")	11,6%-12,2%	http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf	III квартал 2017 года
Москва (Арендатор)	12,5%	http://www.arendator.ru/article/s/159930-obzor_rynka_investicij_moskv_y_1_kv_2018_g/	I квартал 2018 года

Таблица 88 по данным большинства

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 65,88, стр. 122)

доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://www.invst.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.

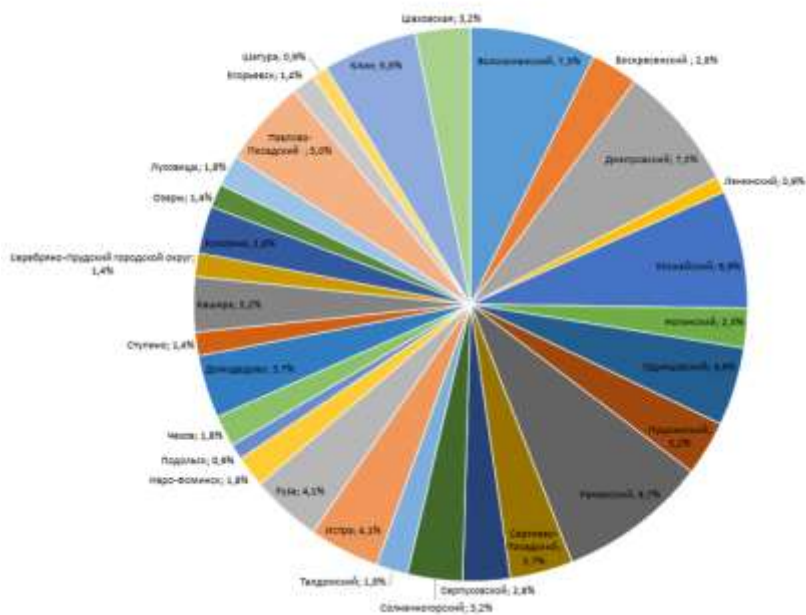
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной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

Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, расположенный по районам/городским округам Московской области



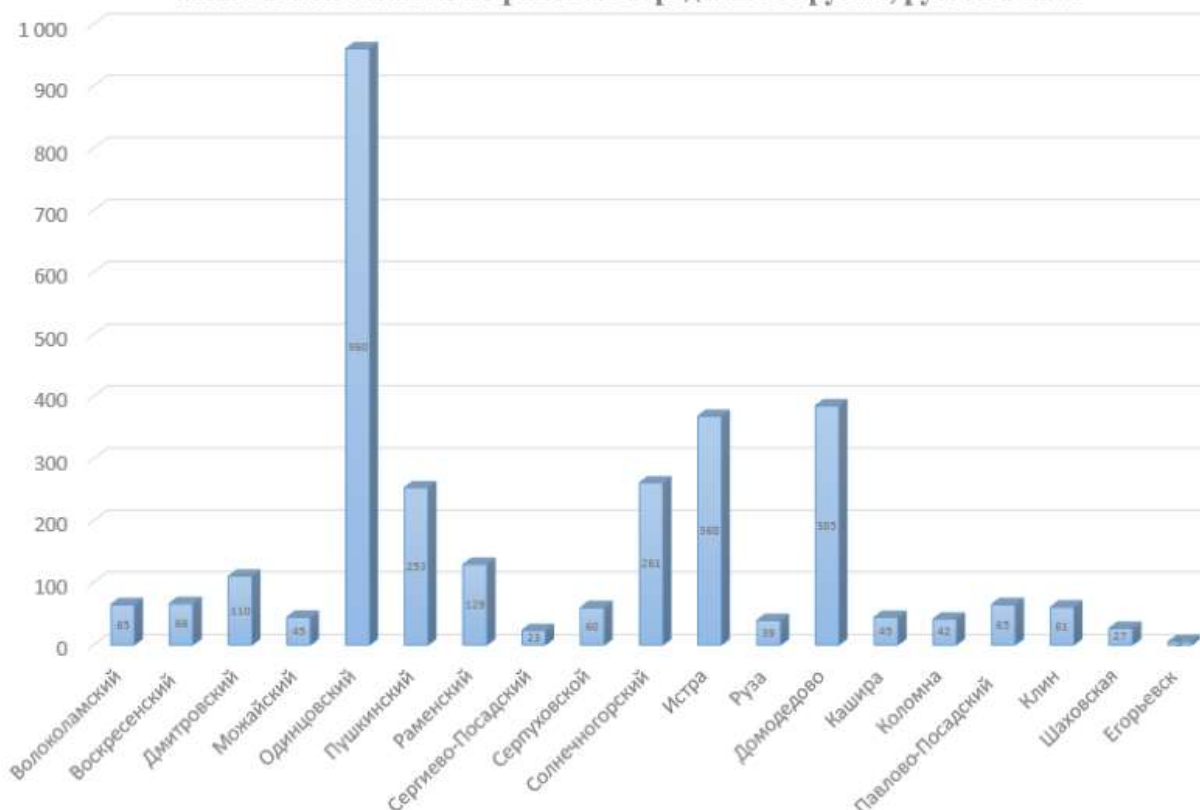
Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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.

**Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения
Московской области по районам/городским округам, руб. за 1 кв.м**



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

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

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

Таблица 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	241 200	120 000	370 000	10 000	15 000
Цена предложения, рублей	796 950 000	21 500 000	20 000 000	89 000	6 500 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводств о	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	С. Жданово, Подольский район, Московская область	Московская область, деревня Макарово, Подольский район	ГО Подольск с/п Вороновское	ГО Подольск с/п Вороновское	Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня
Описание	Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, имеющий площадь 24,15 га, расположенный в 15 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок примыкает к Подольской развязке и к поселку Покров, рядом находятся промышленно-торговые комплексы. По территории проходит газопровод высокого давления. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ - для с/х производства. Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса.	Продаются земельные участки 12,43 га, Подольский р-н, д. Макарово (8 км от МКАД по Симферопольскому шоссе). Категория земель: разрешенное использование данных земель по документам: для сельскохозяйственного производства. Земли взяты в аренду юридическим лицом в Комитете по управлению имуществом Администрации подольского района на 49 лет. Если Вас интересует другое использование данных земель, то данное разрешение может быть получено. Кроме того, если интересует более подробно оформление сделки (уступка прав по договору аренды земельных участков) земли населенных пунктов, свободны от построек, рядом река Пахра, газ и электричество по границе	Продам участок под строительство посёлка. Проект на 190 домов. Срочно.(аренда).	Продам земельный участок 1 Га. (100 соток.) Вороново. Участок можно использовать как целиком так и есть межевание на 11 участков. Прямая аренда от департамента Москвы. Есть план застройки. Место удобное как для постоянного проживания, так и для загородного отдыха. Можно обустроить маленький дружеский поселочек. Газ, электричество по границе. Возможно сотрудничество с застройщиками или другими заинтересованными лицами. Инфраструктура пос. Вороново в пешей доступности. Тихое место. Рассмотрю варианты обмена, реальному покупателю торг и скидка.	Продается земельный участок: 30 км от МКАД по Симферопольскому ш. (ЗУ). Право собственности оформлено. Площадь ЗУ 2,5 Га (250 сот), категория: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: 240 сот для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, 10 сот ЛПХ (можно строиться). Точный адрес: МО, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи деревни Валищево. ЗУ правильной прямоугольной формы, небольшой уклон. На участок заведено электричество 15 квт (возможно увеличение до нужных мощностей), имеется вода своя скважина, хоз. постройки. Деревня Валищево расположена у Московского малого кольца примерно в 14 км к юго-востоку от центра города Подольск. Рядом с д. Валищево протекает река Рожайка. В деревне есть газ, водопровод, уличное освещение, дорога с твердым покрытием асфальт (в т.ч. до ЗУ). В д. Валищево ходят маршрутки, автобус от станции Подольск Курского направления МЖД. От метро или от МКАД 35 мин на транспорте.
Источник	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhdanovo	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_makarovo_podolskiy_rayon_2278709808/	https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_37_kvm_ploschady_u_3700_sotok_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_6818582819/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_100_kvm_ploschady_u_100_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_kvartal_68_6819146319/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/200778256/
Цена за 1 кв.м.. рублей	3300	179,17	54,05	8,9	433,33

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	100 000	1 380 000	9 200 000	170 000	1 490 000
Цена предложения, рублей	25 000 000	17 000 000	7 700 999	80 000 000	16 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	ГО Подольск с/п Вороновское	М.О. г. Подольского округа	деревня Сырково, городской округ Подольск, Московская область	деревня Валищево, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольск, мкр. Львовский
Описание	продам 10 га земли в новой москве, земли населенных пунктов, участок полностью окружен лесом, два оврага возможно сделать пруды так как бьют ключи прям на участке. В собственности более 10 лет. остальные вопросы по телефону.возможен перевод в ИЖС	М.О. г. Подольского округа Площадь участка 13.8га состоит из двух участков КН50:27:0030708:54 ,50:27:0030708:50 пересечение Симферопольского шоссе и А107 цена указана за два участка.	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	Участок под сельхозпроизводство в Подольском районе, 2 км от А-107. Общая площадь - 17 Га. Отличная транспортная доступность. Коммуникации рядом: газ - 100 метров, электричество - 50 метров. На части территории сделана вертикальная планировка.	М.О. Подольского округа Площадь участка 14.9га состоит из двух смежных участков КН 50:27:0030708:55.50:2 7:0030708:49 симферопольское шоссе пересечение с а107
Источник	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_10_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_6812854987/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_138_ga_snt_dnp_1781576177	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_9200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_podolsk_6808327065/	https://www.invst.ru/podaja/zemli_selkhoz_naznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_17_ga_v_moskovskoy_oblasti_d_valishchevo/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/212838371/
Цена за 1 кв.м.. рублей	250	12,32	8,37	470,59	10,74
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 3 300 рублей за кв. м.					

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

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

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

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

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

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

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую

нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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	1,45	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 офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Отправные 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 ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.взм.	Расстояние, ед.взм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{-1,052}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{-0,915}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{-1,078}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{-0,990}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{-0,643}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{-0,64}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{-1,16}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{-0,083}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{-0,355}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{-0,743}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая
*Шкала Чеддока:							
Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999		
Теснота связи	слабая	умеренная	заметная	высокая	очень высокая		

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 МЖС

№	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 ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект 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 (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект 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 рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект 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 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 России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект 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			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

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 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.
Земли загорольных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...10%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...15%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4...6%	М.О.

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 3 300 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 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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

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

Для зданий:

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на

замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что затратный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках затратного подхода реализован метод сравнительной единицы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Исходя из специфичного и узкопрофильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$V = I / K$, где

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Исходя из специфичного и узкопрофильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности. Так же от использования доходного подхода Оценщик отказался, поскольку доход, генерируемый имуществом, приходится на весь комплекс имущества (недвижимое и движимое), и в данном случае оценка в рамках доходного подхода возможна только как оценка предприятия (бизнеса).

Для земельного участка:

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 простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на:

постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное

использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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

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

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

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

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

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.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования для улучшений

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- * жилое;
- * офисное;
- * торговое;
- * производственное;
- * складское.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, Специалисты приняли решение, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объекты оценки не относятся к объектам офисного назначения

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объекты оценки согласно правовой обоснованности не относятся к объектам торгового назначения

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	-	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	5	0	0

Выводы: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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.

4.1.1 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.

4.1.2. 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.

4.1.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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.

Производство

В январе-июле 2019 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 18,5 млн т, и увеличился относительно уровня 2018 года на 1,5%, в сельскохозяйственных организациях валовой надой молока увеличился на 3,1%, до 10,0 млн т. Рост валового надоя обеспечен увеличением продуктивности молочного скота. Так, в январе-июле 2019 года в сельскохозяйственных организациях надой на 1 корову составил 4 068 кг (+5,4% к аналогичному периоду 2018 года).

По данным Росстата, объем промышленного производства молока, кроме сырого в январе-июле 2019 года составил 3 105,8 тыс. т (на 1,1% ниже аналогичного периода 2018 года), продуктов кисломолочных (кроме творога) – 1 666,6 тыс. т (на 2,1% меньше), сыров – 296,5 тыс. т (на 7,1% больше), молочносодержащих продуктов с заменителем молочного жира, произведенных по технологии сыра – 99,9 тыс. т (на 7,0% меньше), масла сливочного – 150,6 тыс. т (на 2,3% меньше), молока и сливок сухих – 91,6 тыс. т (на 10,2% больше).

В настоящее время отмечается рост объемов производства различных видов сыров, творога, йогуртов и иных видов продукции, чему способствует постепенное изменение потребительских предпочтений.

ЦЕНЫ (без НДС)

	<i>Система мониторинга и прогнозирования продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг</i>		
	<i>22.08.2019</i>	<i>22.08.2019</i>	<i>22.08.2019</i>
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	23,98	23,98	23,98
Молоко пастеризованное <i>Промпроизводители</i>	42,95	42,95	42,95
Масло сливочное <i>Промпроизводители</i>	470,56	470,56	470,56
Сыры <i>Промпроизводители</i>	357,01	357,01	357,01

**Динамика цен производителей на сырое молоко в отдельных регионах
Российской Федерации, руб./кг
(без НДС)**

	22 августа 2019 г.	к началу года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	23,98	-2,5	+0,2
Республика Дагестан	18,75	-6,2	-1,6
Республика Адыгея	20,15	+2,3	0,0
Республика Бурятия	20,19	-7,9	0,0
Оренбургская область	20,21	-5,8	+0,1
Республика Башкортостан	20,50	-0,7	0,0
Пензенская область	20,50	-2,4	0,0
Республика Калмыкия	21,00	+7,7	0,0
Забайкальский край	21,73	+4,9	+0,3
Республика Марий Эл	21,76	-6,8	+0,7
Челябинская область	21,86	+0,7	0,0
Республика Мордовия	22,00	0,0	0,0
Чувашская Республика	22,18	-1,2	+2,1
Курганская область	22,19	-6,0	+1,3
Волгоградская область	22,20	-6,7	-0,9
Пермский край	22,23	+4,8	0,0

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

	18 янв. 2018	янв. 2018	фев. 2018	март 2018	апр. 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	авг. 2018	сен. 2018	окт. 2018	нояб. 2018	дек. 2018	17 янв. 2019	к началу года (%)	за неделю (%)
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 молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 231,0 кг при рациональной норме 325 кг.



Средневзвешенная еженедельная цена на сырое молоко



Изменение:
за неделю
+0,9%
к декабрю
2018 года
+0,7%
к
аналогичной
дате 2018 г.
+1,0%

Источник информации: СМ ПБ

Сельское хозяйство Производственные показатели			
Январь-ноябрь			
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	14 330,0	14 858,0	103,7
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов	3 317,1	3 280,5	98,9
Перерабатывающая промышленность – производство, тыс. тонн			
Январь-ноябрь			
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	247,0	238,1	96,0
Молоко и сливки сухие сублимированные	127,3	120,3	94,5

Источник информации: Росстат

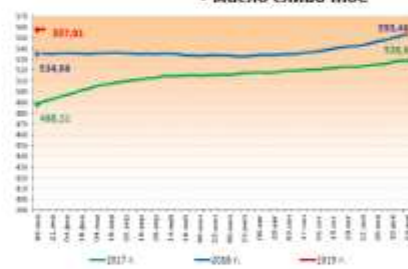
• Молоко цельное, пастеризованное



Изменение:
за неделю
+0,1%
с начала
года
+0,3%
к
аналогичной
дате
2018 г.
+1,0%

Потребительские цены, руб./кг.

• Масло сливочное



Изменение:
за неделю
+0,1%
с начала
года
+0,3%
к
аналогичной
дате
2018 г.
+4,2%

• Сыры сычужные (твердые и мягкие)



Изменение:
за неделю
+0,2%
с начала
года
+0,5%
к
аналогичной
дате 2018 г.
+6,2%

Источник информации: Росстат

Цены на мировом рынке (ФОБ Океания) на 06.01.2019, долл./т

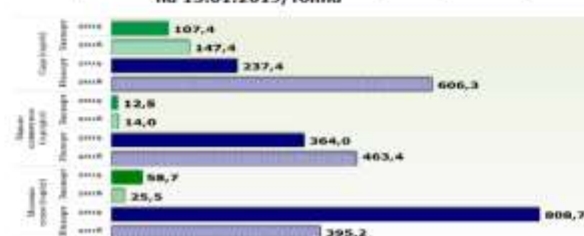


Изменение: за две недели/с начала года
Масло сливочное: +7,2%/+7,2%; Сыр: +7,0%/+7,0%; СОМ: +11,8%/+11,8%

Источник информации: ФАО

Внешний рынок (импорт и экспорт)

Импорт и экспорт молочной продукции (без стран ЕАЭС) на 13.01.2019, тонна



*Данные без учета торговли со странами ЕАЭС

Импорт молочной продукции (со странами ЕАЭС), тыс. тонн

Январь-ноябрь	2017 г.	2018 г.	%
Молоко цельное (0401)	304,9	240,2	78,9
на Республику Беларусь	300,9	214,6	76,4
Молоко сухое и сливочное (0402)	229,2	149,2	65,1
на Республику Беларусь	176,4	131,9	74,8
Кисломолочная продукция (0403)	120,6	107,7	89,3
на Республику Беларусь	113,9	99,5	87,4
Масло сливочное (040310)	83,2	71,1	84,3
на Республику Беларусь	65,4	58,7	89,4
Сыры и творог (0406)	304,8	243,8	79,7
на Республику Беларусь	172,8	205,6	119,0

Источник информации: Импорт – ФТС России

Отв. за подготовку: Мажуков Н.А. т. (495) 607-67-02 (дежурный)

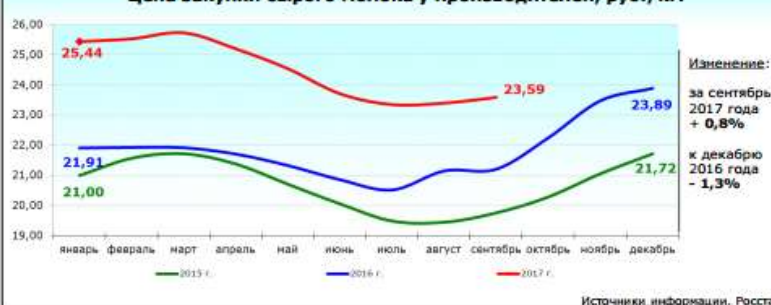
Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

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.



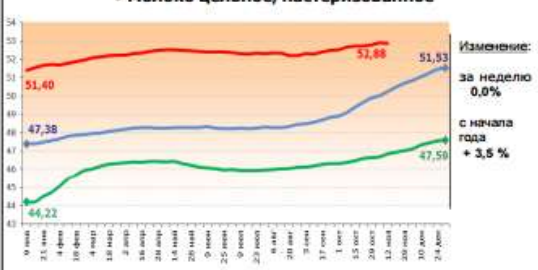
Сельское хозяйство Производственные показатели

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

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



Изменение, за две недели/с начала года

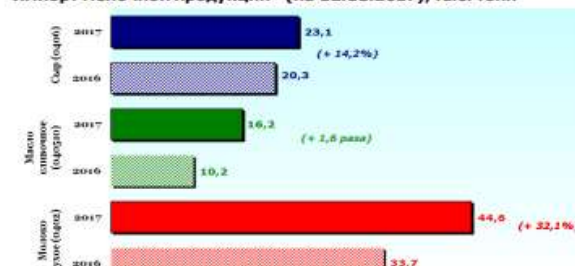
Масло сливочное: -0,4%/+34,5%; Сыр: 0%/+11,1%; COM: -0,7%/+23,8%

Источники информации: FAO.

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

Внешний рынок и импорт

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



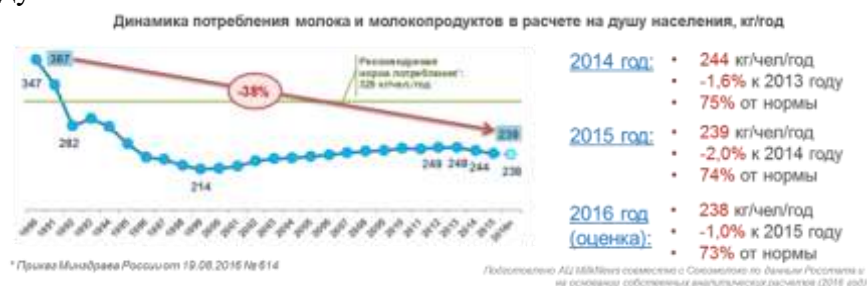
Импорт молочной продукции, тыс. тонн

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

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 сырные продукты (+0,1%, до 136,1 тыс. т). 4. Самая востребованная продукция в России - цельномолочная Производство цельномолочной продукции по итогам 10 месяцев 2016 года составило 9,913 млн т в пересчете на молоко, превысив показатель аналогичного периода 2015 года на 1,7%. По итогам 2016 года производство цельномолочной продукции, по оценкам АЦ MilkNews и Союзмолоко, может составить 11,9 млн т, или на 1,2% больше, чем в 2015 году. По оценкам Минэкономразвития России, прирост производства может составить 1,5%. Увеличение объемов производства цельномолочной продукции отмечается на протяжении 5 лет (с 2011 года). Переориентация потребительского спроса на традиционные сравнительно недорогие цельномолочные продукты (молоко, сметана, кефир и т.п.) в условиях снижения покупательной способности денежных доходов населения будет способствовать дальнейшему расширению производства цельномолочной продукции.

5. Производство сыров растет, а творога - снижается В 2016 году продолжилась начавшаяся в конце прошлого года тенденция снижения темпов наращивания объемов производства сыров и творога (считаются в одной группе). В результате за январь – октябрь 2016 года производство сыров и творога оказалось ниже уровня прошлого года на 0,2 % (в 2015 году прирост производства по итогам 10 месяцев составил 12,9%) и составило 1 148,6 тыс. т. Сыров и продуктов сырных было произведено на 1,9% больше (всего – 501,6 тыс. т), чем за тот же период 2015 года (в 2015 году аналогичный прирост составил 22,6%). При этом производство сыров оказалось выше прошлогодних показателей на 2,2%, а увеличение объемов производства более дешевых сырных продуктов составило только 1,0%. Вместе с тем производство творога и творожных продуктов продолжает снижаться во втором полугодии. За первое полугодие 2016 года производство творога и творожных продуктов увеличилось на 0,6% в сравнении с 2015 годом (за аналогичный период 2015 года – на 7,1%) и составило 400,3 тыс. т, однако уже по итогам августа совокупные объемы производства оказались на 1,3% ниже, чем в 2015 году (519,1 тыс. т против 525,7 тыс. т), а по итогам 10 месяцев валовое производство оказалось ниже на 1,8% и составило 647,0 тыс. т. Снижение темпов роста производства сыров и

творога обуславливается рядом факторов. Это, прежде всего, сохраняющийся дефицит сырого молока, пригодного для производства сыров, сохраняющаяся ценовая конкуренция с зарубежными (в том числе белорусскими) производителями, сравнительно небольшой платежеспособный потребительский спрос на относительно дорогие молочные продукты, в том числе сыры. В результате оборотные активы промышленных производителей сыров сокращаются, что в условиях достаточно продолжительных сроков вызревания сыров оказывается неприемлемым и ведет к значительному снижению рентабельности производства.

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



Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

7. Маргарины - больше не точка роста на рынке молочной продукции Производство маргариновой продукции планомерно увеличивается на протяжении уже нескольких лет, оставаясь значительно выше объемов производства сливочного масла. Однако по итогам октября 2016 года отмечается сокращение производства маргаринов на 6,4% (в сравнении с январем – 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 сушителей 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

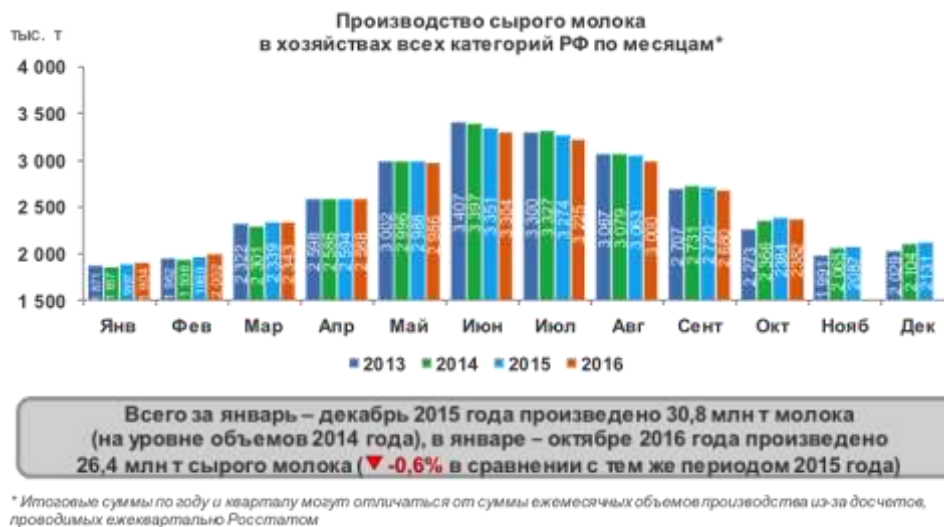
сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока - (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам 2016 года производство сухого молока и сливок, вероятно, продолжит снижаться и окажется на 6% ниже объемов 2015 года (в 2015 году снижение составило 17,0%), составив 116,4 тс. т. При этом производство СОМ снизится на 4,1% (до 63,0 тыс. т), производство СЦМ увеличится на 17,0% (до 24,0 тыс. т), но все равно окажется ниже объемов 2014 года на 17,3%, или 5,0 тыс. т. Снижение объемов внутреннего производства сопровождалось в 2015 году увеличением импортных поставок СОМ, в том числе из Республики Беларусь. Кроме того, в 2016 году отмечается увеличение поставок сухого обезжиренного (СОМ) и сухого цельного (СЦМ) молока на территорию Российской Федерации из стран дальнего и ближнего зарубежья. За январь – сентябрь текущего года в РФ из третьих стран было импортировано в 5,9 раза больше СОМ и в 10,7 раза больше СЦМ, чем в аналогичном периоде 2015 года. Наибольшее увеличение поставок сгущенного молока и сливок отмечается из Аргентины, Швейцарии, Уругвая и Турции, поставки из Белоруссии сохраняются на уровне прошлого года. Увеличение объемов импорта более дешевого сухого молока способствует снижению внутреннего производства СОМ и сливочного масла (что и отмечается по итогам 10 месяцев текущего года), а высвободившиеся объемы сырого молока направляются на производство цельномолочной продукции, объемы производства которой выросли за январь – октябрь текущего года на 1,7%.

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРНОГО МОЛОКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



9. Товарность молока растет, потому что растет производство в сельхозорганизациях В 2016 году объем производство товарного молока окажется сопоставимым с прошлогодним уровнем, при этом повышение молочной продуктивности коров и уровня товарности в сельхозорганизациях позволит обеспечить прирост на уровне 280 тыс. т, в К(Ф)Х и ИП – на уровне 40 тыс. т, а в хозяйствах населения производство продолжит снижаться (-180 тыс. т). В результате совокупный прирост производства товарного молока может составить около 140 тыс. т. По расчетам Milknews, по итогам 10 месяцев 2016 года производство товарного молока составило около 17,3 млн т (на 0,7% больше, чем за тот же период 2015 года – 17,2 млн т). Показатель товарности в сельхозорганизациях составил в среднем 94,59% (за тот же период 2015 года – 94,45%), на переработку сельхозорганизациями было направлено 12,0 млн т молока, что на 2,1% больше, чем за тот же период в 2015 году. Вместе с тем темпы наращивания производства товарного молока в сельхозорганизациях снижаются: по итогам I квартала 2016 года объем производства товарного молока был на 4,2% выше уровня 2015 года. Это объясняется снижением валовых надоев молока в хозяйствах всех категорий в апреле – октябре в сравнении с 2015 годом. 10. Производство молока падает и продолжит падать и дальше Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приросты ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2015 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016 году сохраняются 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 всем категориям хозяйств.



Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

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

© Milknews - Новости молочного рынка

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

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

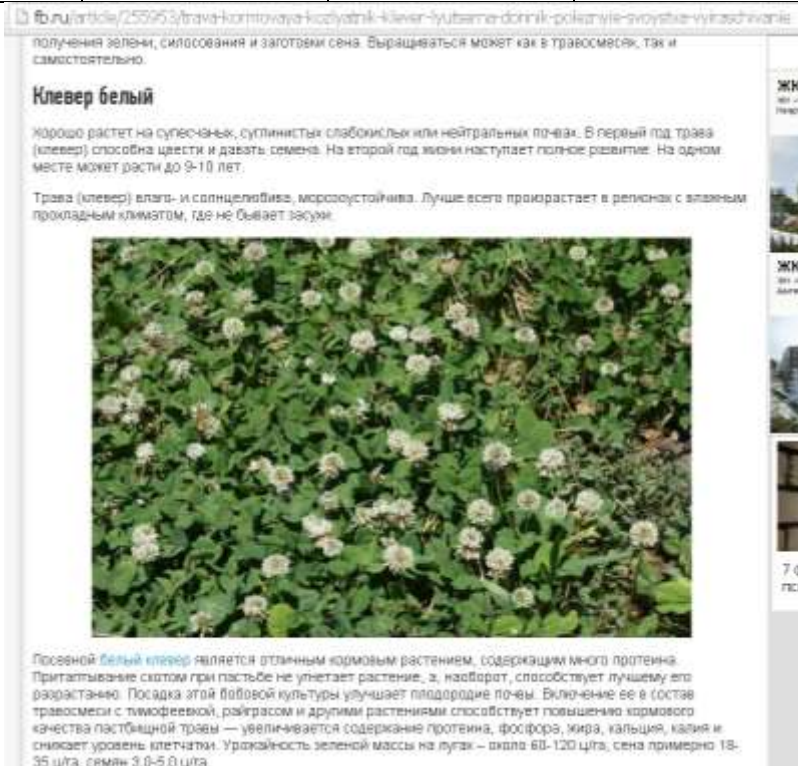
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмоскowie и ближайших областях2).

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 3

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



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

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

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

	Система мониторинга и прогнозирования продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг На 22.08.2019
Молоко сырое Сельхозпроизводители	23,98

Реализационная Цена 23,98 руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2398 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 сентябре 2019 года реализационную цену принимаем 2398 ц, руб.

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

Таблица 4

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	2398	24,32	58 319,36

Таблица 5 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	58 319,36	0,25	14 579,84

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14579,84 руб. или 1,457984 руб/м².

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

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 7,88% 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
30.08.2019	6,69	6,70	6,71	6,72	6,76	6,79	6,89	7,01	7,22	7,48	7,66	7,88
29.08.2019	6,75	6,76	6,77	6,79	6,83	6,87	6,98	7,09	7,27	7,50	7,67	7,89

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 6,2857 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 7,88 \% + 6,2857\% = 14,1657\%$, то есть 0,141657

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

Таблица 6

№	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					2	2	2	1		
	Взвешенный итог					10	12	14	8		
	Σ взвешенных итогов	44									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	6,2857%									

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.

$$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк} = 1,457984 \text{руб./м2 в год} / 0,141657 = 10,29 \text{руб/м2.}$$

Таблица 7

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, без учета НДС руб.	Справедливая стоимость, без учета НДС Округленно руб.
50:27:0020709:110	Сосновый Бор	27976	10,29	287 873,04	290 000
Итого				287 873,04	290 000

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Оцениваемые строения - на дату оценки не функционируют по своему назначению, в связи с большим физическим износом. Поэтому оценщик принял решение оценить данные строения затратным подходом.

данном случае корректно рассматривать для целей оценки рыночной стоимости имущественного комплекса стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Расчет стоимости замещения существующих улучшений проводился методом сравнительной единицы. В данном методе стоимость недвижимого имущества определяется путем произведения затрат на строительство 1 кв. м (1 куб. м.) сопоставимого объекта недвижимости на общую площадь (объем) оцениваемого объекта недвижимости. Сопоставимый объект недвижимости должен быть аналогичен оцениваемому по функциональному назначению. При определении затрат применяются справочники по стоимости строительства, таблицы повышающих коэффициентов для основных видов строительных работ (официальные данные, утвержденные и изданные в установленном порядке).

В общем виде стоимость замещения объекта определяется по следующей формуле:

$$СЗ = С \text{ затрат на 1 срав. ед.} \times К \times ПП \times НДС,$$

где: СЗ – стоимость замещения;

С затрат на 1 срав. ед. – стоимость затрат на строительство одной сравнительной единицы;

К – количество сравнительных единиц в объекте оценки (общая площадь, строительный объем);

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При проведении расчетов стоимость замещения определялась на основе «Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов» (УПВС).

При проведении расчетов были учтены региональные особенности строительства и произведен пересчет цен на дату оценки.

Методы определения восстановительной стоимости

Стоимость замещения оцениваемых объектов принята по данным об укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанных в 1970-1972 годах.

Сборники УПВС наиболее применимы для оценки объектов, построенных по типовым проектам до 1980 годов.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема здания или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 кв. м площади стенда, 1 куб. м фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а так же общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно – изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно – премиальной системе труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате

работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Определение стоимости замещения по сборникам УПВС предполагает выполнение следующих этапов:

1. Выбор объекта аналога производится по основным характеристикам:

- назначение здания (сооружения);
- общая форма: этажность, наличие подвала и т.д.;
- характеристики конструкций здания (сооружения) и элементов его инженерного оборудования;
- расчетный объем.

2. Определение восстановительной стоимости объекта аналога на измеритель в базисном уровне цен (Стаб) непосредственно по таблице УПВС.

3. Корректировка восстановительной стоимости на измеритель при отличии объекта-аналога от объекта оценки.

$$C = C_{\text{таб}} \times \prod_{i=1}^3 K_i$$

где K_i - поправочные коэффициенты на следующие факторы:

- местоположение объекта оценки;
- отличия по типам основных несущих конструкций;
- расхождение технических характеристик прочих элементов здания.

Удельный показатель стоимости, определенный в соответствии с УПВС должен быть скорректирован с учетом отличий объекта оценки от объекта – аналога. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится в зависимости от набора конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств в оцениваемом здании. Корректирующий коэффициент определяется отношением суммарного удельного веса конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания или сооружения к 100% (т.е. к суммарному удельному весу элементов объекта - аналога).

4. Определение суммы прямых и косвенных издержек в базисном уровне цен.

$$\text{ПИ} + \text{КИ} = C \cdot V$$

где V - расчетный объем здания (сооружения);

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки.

5. Пересчет восстановительной стоимости здания в текущий уровень цен.

$$C3 = (\text{ПИ} + \text{КИ}) \cdot \text{И84/69} \cdot \text{Т84/69} \cdot \text{Итек/69} \cdot \text{ПП} \cdot \text{НДС},$$

где $C3$ – стоимость замещения;

И84/69 - индекс перехода от сметных цен 1969 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Т84/69 - территориальный коэффициент к индексу перехода от сметных цен 1972 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Итек/84 - индексы пересчета цен в строительстве на дату оценки получены из ежеквартального межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ, выпуск 100;

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

$$\begin{aligned} \text{И}1984/1969 &= 1,212 \\ \text{И}2018/1984 &= 9,760/0,04989 = 195,63 \\ \text{И}2018/2011 &= 9,760/6,127 = 1,59 \end{aligned}$$

НДС равен 1, так как справедливая стоимость объектов определяется без учета НДС.

Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Выделяют следующие методы расчёта неустрашимого физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока жизни.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял нормативный метод.

Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом 1

Таблица 8

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных

		ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСЕ53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ отдельных конструктивных элементов (далее элементов), систем инженерного оборудования (далее систем) или их участков оценивается путем сравнения выявленных признаков физического износа с их количественными значениями, приведенными в таблицах. Выявление признаков физического износа производится путем визуального и инструментального натурного обследования здания.

Оценщик не располагает данными о физическом износе здания. В связи с этим состояние объекта оценки его износ определен не по данным Технического паспорта, а экспертным путем на основании данных Заказчика, а также на основании справочных данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 9

Строения на участке	S кв.м.
Крытая стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:001	2 032,60
Стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:002	976,30
Арочный склад Кадастровый номер:50:27:07:01050:003	405,30
Здание мастерская Кадастровый номер:50:27:07:01050:004	1 791,00
Сушильный цех травяной муки Кадастровый номер:50-50-27/027/2008-088	1 368,90

Определение физического износа

Наименование	Физический износ нормативный метод (с округлением), %
Крытая стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:001	25,00%
Стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:002	30,00%
Арочный склад Кадастровый номер:50:27:07:01050:003	20,00%
Здание мастерская Кадастровый номер:50:27:07:01050:004	30,00%
Сушильный цех травяной муки Кадастровый номер: 50-50-27/027/2008-088	51,00%

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре

здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;

- Потребностью в замене или модернизации элементов;

- Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».

- Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;

- Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

В нашем случае все оцениваемые объекты имеют неустранимый функциональный износ. Степень (градацию) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям можно представить следующим образом (в порядке возрастания):

Степень (градация) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям

Таблица 10

Архитектурно-строительные решения (планировка)	Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.) Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)
--	---

Конструктивные элементы	Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения) Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)
Строительные материалы	Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены Некачественные строительные материалы не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций
Отделочные материалы	Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке Отсутствие отделки
Инженерные системы	Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечить современный уровень эстетики и комфорта только при условии их ремонта (частичной замены) Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. Вычисление этой разницы для

каждого конкретного объекта является весьма трудоемким процессом, а подчас и совсем невозможным, ввиду конъюнктурного изменения уровня цен на строительные материалы и работы. Отдельные группы факторов, вызывающие функциональный износ объекта по-разному влияют на величину общего функционального износа здания (сооружения) в целом.

В зависимости от степени значимости отдельных групп факторов, Оценщиком приданы им следующие удельные веса:

Архитектурно-строительные решения (планировка)	0,10
Конструктивные элементы	0,10
Строительные материалы	0,30
Отделочные материалы	0,30
Инженерные системы	0,20

Расчет функционального износа

Таблица 11

Архитектурно-строительные	Архитектурно-строительные решения выполнены согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)	0-25
	Архитектурно-строительные решения не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)	25-50
	Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и тп.)	50-75
	Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)	75-100
Конструктивные элементы	Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям	0-25
	Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)	25-50
	Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)	50-75
	Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)	75-100
Строительные материалы	Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил	0-25
	Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания	25-50

	Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены	50-75
	Некачественные строительные материалы, не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций	75-100
Отделочные материалы	Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований	0-25
	Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания	25-50
	Качественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке	50-75
	Отсутствие отделки	75-100
Инженерные системы	Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта	0-25
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечению	25-50
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы	50-75
	Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей	75-100

Таким образом, общий функциональный износ будет определяться по формуле:

$$\text{Ифун.} = \Sigma \text{Ифун. гр.} \times \text{Вуд.},$$

где Ифун. – общий функциональный износ здания (сооружения), Ифун. гр. – степень функционального износа по группе факторов, Вуд. – удельный вес данной группы факторов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Определение функционального износа для объекта недвижимости приведено в Таблице 12.

Расчет функционального износа

Таблица 12

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	$(1*2)+(3*4)+(5*6)+(7*8)+(9*10)$
Наименование	Арх.- строит. решения	Уд. вес	Конструктивные элементы	Уд. вес	Строительные материалы	Уд. вес	Отделочные материалы	Уд. вес	Инженерные системы	Уд. вес	Функциональный износ (с округлением), %
Крытая стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:001	20%	10%	35%	10%	35%	30%	30%	30%	25%	20%	30,00%
Стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:002	75%	10%	75%	10%	75%	30%	75%	30%	75%	20%	75,00%
Арочный склад Кадастровый номер:50:27:07:01050:003	45%	10%	50%	10%	50%	30%	45%	30%	45%	20%	47,00%
Здание мастерская Кадастровый номер:50:27:07:01050:004	75%	10%	75%	10%	75%	30%	75%	30%	75%	20%	75,00%
Сушильный цех травяной муки Кадастровый номер: 50-50-27/027/2008-088	75%	10%	80%	10%	90%	30%	90%	30%	90%	20%	87,50%

Определение внешнего износа

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

О существовании экономического износа в определенной отрасли может говорить отсутствие в ней нового строительства. Однако, экономический износ может существовать и в случаях, когда имеют место проекты нового строительства.

В данном случае внешний износ определен, как прибыль предпринимателя, которую мог бы получить инвестор будь пригодны сооружения для функционирования. на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2018 г.: и составляет 14%.для производственных помещений в 10-30 км от МКАД



СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП), %		Рыночные внешние износы (ВнИ), %	
				ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
12.	Московская область						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загор. влад. по индив. проектам	1, 3	49	42		
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загор. влад. по индив. проектам	1, 3	40	36		
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	32	29		
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	7	30	26		
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	38	30		
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	30	27		
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	20-25	19-25		
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	13	12		
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	11		
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	10		
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	6		
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	5	6		
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	66	63		
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	49	48		
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	44	39		
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	32	30		
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	24	22		
	10-30 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	14	14		
	30-60 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	16	15		
	70-90 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	10	11		
	80-100 км от МКАД	Коровники	2, «С»			-22	-19

Определение совокупного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Таблица 13

Наименование	Функциональ ный износ (с округлением) , %	Физическ ий износ нормативн ый метод (с округлени ем), %	Внешний износ (с округлением), %	Совокупны й износ (с округление м), %
Крытая стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:001	30,00%	25,00%	14%	54,85%
Стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:002	75,00%	30,00%	14%	84,95%
Арочный склад Кадастровый номер:50:27:07:01050:003	47,00%	20,00%	14%	63,54%
Здание мастерская Кадастровый номер:50:27:07:01050:004	75,00%	30,00%	14%	84,95%
Сушильный цех травяной муки Кадастровый номер: 50-50- 27/027/2008-088	87,50%	51,00%	14%	94,73%

Прибыль предпринимателя

Так как сооружения обладают большими износами и не служит для принесения прибыли то прибыль предпринимателя равняется 0 или коэффициент равен 1

В Таблице 7 приводится расчет восстановительной стоимости Объекта оценки.

Таблица 14

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Наименование	Строительный объем объекта оценки, куб.м./Длина п.м.	Сборник	Справочный показатель, 1 ед. измерения объекта, руб. по состоянию на 01.01.1969 г.	Поправка на отсутствие строительных конструкций, 1 ед. измерения объекта, руб.	Региональный климатический корректирующий коэффициент	Индекс перехода цен от 1969 г. к ценам 1984 г.	Индекс перехода цен от 1984 г. к ценам даты оценки	ПП, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. (1*3*4*5*7* *(1+8)*(1-9))	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. округленно
Крытая стоянка для с/х техники Кадастровый номер: 50:27:07:01050:001	2032,6 кв.м	Данные интернета	615-стоимость 1 кв.м. на дату оценки	-	-	-	-	1	54,85%	564 397,12	564 000
Стоянка для с/х техники Кадастровый номер: 50:27:07:01050:002	976,3 кв.м	Данные интернета	615-стоимость 1 кв.м. на дату оценки	-	-	-	-	1	84,95%	90 363,89	90 000
Здание мастерская Кадастровый номер: 50:27:07:01050:004	6000	УПВС таб. № 60	7,1	1	1	1,212	195,63	1	84,95%	1 520 142,05	1 520 000
Сушильный цех травяной муки Кадастровый номер: 50-50-27/027/2008-088	2500	УПВС таб. № 60	7,8	1	1	1,212	195,63	1	94,73%	243 659,47	244 000
Наименование	Строительный объем	Сборник	Справочный показатель, 1 ед. измерения	Поправка на отсутствие	Региональный климатический		Индекс перехода цен от 2011 г. к	ПП, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость на дату оценки,	Рыночная стоимость на дату оценки,

	объекта оценки, куб.м./Дл ина п.м.		объекта, руб. по состоянию на 01.01.2011 г.	строительн ых конструкци й, 1 ед. измерения объекта, руб.	ский корректир ующий коэффици ент		ценам даты оценки			руб. (1*3*4*5*7* *(1+8)*(1-9))	руб. округленно
Арочный склад Кадастровый номер:50:27:07:0 1050:003	2026,5	С3.1 9.033 с умень шением стои мости и на комму никации	1241,52	0,7633	1	1	1,59	1	63,54%	1 115 319,25	1 120 000

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Итоговая справедливая стоимость составляет: 3 828 000 рублей

Наименование	№ свидетельства	Кадастровый №	Площадь , кв.м	Справедливая стоимость, без учета НДС, округленно, рубли
Земельный участок	50 АГН 749770	50:27:0020709:110	27 976	290 000
Крытая стоянка для с/х машин	50 HAN 1557028	50:27:07:01050:001	2 032,60	564 000
Стоянка для с/х техники	50 HAN 1557081	50:27:07:01050:002	976,30	90 000
Арочный склад	50 HAN 1557085	50:27:07:01050:003	405,30	1 120 000
Здание мастерской	50 HAN 1557084	50:27:07:01050:004	1 791,00	1 520 000
Сушильный цех травяной муки	50 HBN 381784	50-50-27/027/2008- 088	1 368,90	244 000
Итого				3 828 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов 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 иерархий². Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

№	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице

Ввесовой коэффициент для земельного участка Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100%	0%	0%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100%	0%	0%

² Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100%	0%	0%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100%	0%	0%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100%	0%	0%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100%	0%	0%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100%	0%	0%

Весовой коэффициент для зданий Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	0%	0%	100%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	0%	0%	100%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	0%	0%	100%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	0%	0%	100%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	0%	0%	100%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	0%	0%	100%
Результирующий вектор приоритетов		100%	0%	0%	100%

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке нежилых помещений применялся данный подход. Вес равен 1

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Данный подход не применялся для нежилых помещений, а так же земельного участка. Вес равен 0

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Данный подход не применялся для нежилых помещений. Вес равен 0.

Данный подход применялся для определения справедливой стоимости земельного участка. Вес равен 1.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. Оценщик округлил полученные результаты. Итоговые величина справедливой стоимости получены с учетом округления.

На основании информации, представленной в данном отчете с учетом округления, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки составляет:

3 828 000 руб.

(Три миллиона восемьсот двадцать восемь тысяч рублей), без учета НДС

В том числе:

Наименование	№ свидетельства	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, без учета НДС, округленно, рубли
Земельный участок	50 АГН 749770	50:27:0020709:110	27976	290 000
Крытая стоянка для с/х машин	50 АН 1557028	50:27:07:01050:001	2 032,60	564 000
Стоянка для с/х техники	50 АН 1557081	50:27:07:01050:002	976,30	90 000
Арочный склад	50 АН 1557085	50:27:07:01050:003	405,30	1 120 000
Здание мастерской	50АН 1557084	50:27:07:01050:004	1 791,00	1 520 000
Сушильный цех травяной муки	50 НВН 381784	50-50-27/027/2008-088	1 368,90	244 000
Итого				3 828 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости 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, 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. В случае сделки, предполагающей оплату в не денежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. 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 // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

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.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.
- 11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**
- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость— это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость— это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

✓ *Сравнительный подход*—совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

✓ *Доходный подход*—совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки,

устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

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

(орган, выдавший документ)

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

Президент


С.А. Табакова

0021836 *

ПОЛИС № 022-073-003213/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003213/19 от 19.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2019 г. по «20» апреля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2019г.

101


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

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

Дата выдачи: "01" июля 2014 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 976 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи пос. Сосновый бор

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020709:110

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2013-250

Регистратор _____ Титова Я. А. _____
М.П. _____ (подпись)

50-АНН 108525

НО ДОВЕРЕННОСТИ № 09-01-01
от 01.07.2014 г. № 09-01-01

КОПИЯ
ВЕРНА





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 №3

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Сооружение: крытая стоянка для с/х машин, общая площадь 2032,60 кв.м, основная площадь 2032,60 кв.м, инв.№ 212:064-10006-Б, лит. Б, объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговский с.о., вблизи п. Кутузово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:07:01050:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50-01/010/2013-244

Регистратор

Пастухов С. А.



50-АЕН 304129

КО ДОСТОВЕРНОСТИ КОПИИ
ОТ 24.01.2011. ВЕРНА



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических
лиц от 08.04.2013 №3

• Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату
инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Сооружение: стоянка для с/х техники, общая площадь 976,30 кв.м, основная
площадь 976,30 кв.м, инв.№ 212:064-10006-В, лит. В, объект № 2, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, Подольский район, Лаговский с.о., вблизи п. Кутузово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:07:01050:002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-245

Регистратор

Пастухов С. А.



50-АЕН 304129

КО ДОВЕРНОСТИ № 101-1/1
от 04.05.2013г. Подпись № 3



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических
лиц от 08.04.2013 №3

• Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату
инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре-владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание: арочный склад, 1-этажное, общая площадь 405,30 кв.м, основная
площадь 405,30 кв.м, инв.№ 212:064-10006-Г, лит. Г, объект № 3, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, Подольский район, Лаговский с.о., вблизи п. Кутузово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:07:01050:003

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2013-252

Регистратор

Пастухов С.А.



50-АЕН 304126

ПО ДОВЕРНОСТИ № 01-01/11117. ВЛ. № 3



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 №3

• Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

Закрывается паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание: мастерские, 2 - этажное, общая площадь 1791,00 кв.м, основная площадь 1642,20 кв.м, вспомогательная площадь 148,80 кв.м., инв.№ 212-064-10006-Е, лит. Е, Е1, е, е1, объект № 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговский с.п., вблизи п. Кутузово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:07:01050:004

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2013-253

Регистратор

Пастухов С. А.



50-АЕН 304127

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 09-01-01-01
от 01.01.2011 г. № 09-01-01-01



КОПИЯ
ВЕРНА



Договор № 22-12-17-1
аренды недвижимого имущества

Московская область,
г. Подольск

22» февраля 2018 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 976 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи пос. Сосновый бор, кадастровый номер участка: 50:27:0020709:110, именуемый далее – «Земельный участок»;
- сушильный цех травяной муки, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1368,9 кв. м, инв. № 212:064-17658, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вбл.п. Центр. Усадьба совхоза Подольский, условный номер: 50-50-27/027/2008-088, именуемый далее – «Объект -1»;
- сооружение: крытая стоянка для с/х машин, общая площадь 2032,60 кв. м, основная площадь 2032,60 кв. м, инв. № 212:064-10006-Б, лит. Б, объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:001, именуемый далее – «Объект -2»;
- сооружение: стоянка для с/х техники, общая площадь 976,30 кв. м, основная площадь 976,30 кв. м, инв. № 212:064-10006-Б, лит. В, объект № 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:002, именуемый далее – «Объект -3»;
- здание: арочный склад, 1-этажное, общая площадь 405,30 кв. м, основная площадь 405,30 кв. м, инв. № 212:064-10006-Г, лит. Г, объект № 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:003, именуемый далее – «Объект -4»;
- здание: мастерские, 2-этажное, общая площадь 1791,00 кв. м, основная площадь 1642,2 0 кв. м, вспомогательная площадь 148,80 кв. м., инв. № 212:064-10006-Е, лит. Е, Е1, е, е1, объект № 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:004, именуемый далее – «Объект -5», совместно именуемые далее – «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи в дату подписания Сторонами настоящего Договора (начало срока аренды).

1.2. Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» на праве общей долевой собственности на основании акта приема-передачи объектов недвижимого имущества,

переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AIN 108525, выданным «01» июля 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/003/2013-250 от «28» мая 2013 г.

1.3. Объект - 1 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304130, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/003/2013-254 от «28» мая 2013 г.

1.4. Объект - 2 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304129, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/010/2013-244 от «28» мая 2013 г.

1.5. Объект - 3 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304128, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/010/2013-245 от «28» мая 2013 г.

1.6. Объект - 4 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304126, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/003/2013-252 от «28» мая 2013 г.

1.7. Объект - 5 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304127, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/003/2013-253 от «28» мая 2013 г.

1.8. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок.

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Ежеквартальный размер арендной платы составляет 6 909,09 (Шесть тысяч девятьсот девять) рублей 09 копеек, в том числе НДС – 18% 1 053,93 (Одна тысяча пятьдесят три) рубля 93 копейки.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в срок не позднее 5 числа первого месяца оплачиваемого квартала путем перечисления указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы на расчетный счет Арендодателя. Стороны договорились считать квартал равный календарному кварталу.

2.3. Арендная плата начисляется ежемесячно из расчета 2 303,03 (Две тысячи триста три) руб. 03 коп., в том числе НДС – 18% - 351,31 (Триста пятьдесят один) руб. 31 коп. за 1 (Один) месяц.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в целях в соответствии с видом разрешенного использования;

3.2. Арендатор обязан:

- принять Недвижимое имущество у Арендодателя в дату подписания Сторонами настоящего Договора;

- своевременно оплачивать арендную плату, установленную разделом 2 настоящего Договора;
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле (земельном участке);

- вернуть Арендодателю Недвижимое имущество в последний день срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, в дату подписания Сторонами настоящего Договора;

- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе отказаться от исполнения и расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой стороне письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в статье 10 настоящего Договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН

7.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор заключается на неопределенный срок.

7.3. При прекращении Договора, по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации, Арендатор обязан принять меры к освобождению Недвижимого имущества и возвратить его Арендодателю в последний день срока аренды в порядке, предусмотренном статьей 8 Договора.

7.4. Обязательства Сторон по Договору не прекращаются при расторжении Договора, и существуют до полного и надлежащего исполнения таких обязательств.

7.5. Прекращение Договора не освобождает Стороны от ответственности, предусмотренной Договором за ненадлежащее исполнение обязательств.

8. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

8.1. Возврат Недвижимого имущества осуществляется не позднее последнего дня срока аренды.

8.2. Арендатор в последний день срока аренды освобождает Недвижимое имущество от принадлежащего Арендатору имущества и передает Арендодателю Недвижимое имущество в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Недвижимое имущество, с учетом нормального износа.

8.3. Передача Недвижимого имущества от Арендатора Арендодателю происходит в присутствии уполномоченных представителей Сторон.

8.4. Указанная в п. 8.2., 8.3 Договора процедура может не применяться, если Арендатор покинул Объект аренды, без передачи Объекта аренды Арендодателю, и с Арендатором отсутствует связь по имеющимся у Арендодателя контактным данным.

8.5. Недвижимое имущество считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.6. В случае одностороннего отказа от Договора, на основании п. 6.1. Договора Арендодатель, в дату получения Арендатором уведомления о расторжении Договора составляет и подписывает акт приема-передачи Недвижимого имущества в одностороннем порядке, при этом процедура, указанная в п. 8.2., 8.3. Договора не применяется, а дальнейшая участь имущества Арендатора находящегося в помещениях Недвижимого имущества определяется Арендодателем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

Банковские реквизиты: р/с: 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО) БИК: 044525823
к/с: 30101810200000000823

Генеральный директор



Д.С. Кулик

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный комплекс «Никулино»

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Место нахождения: 142108, Московская область, Подольский район, пос. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202-А

Банковские реквизиты: р/с 40702810240400002096 в Серпуховское ОСБ № 1554 г. Серпухов
ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор



В.И. Козин

АКТ
приема-передачи земельного участка

Московская область
г. Подольск

22 февраля 2018 г.

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

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

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 22-12-17-1 от 22 февраля 2018 года, Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 976 кв. м, адрес (местонахождение) объект Московской область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи пос. Сосновый бор, кадастровый номер участка: 50:27:0020709:110;

- сушильный цех травяной муки, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1368,9 кв. м, инв. № 212:064-17658, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вл.п. Центр. Усадьба совхоза Подольский, условный номер: 50-50-27/027/2008-088;

- сооружение: крытая стоянка для с/х машин, общая площадь 2032,60 кв. м, основная площадь 2032,6 кв. м, инв. № 212:064-10006-Б, лит. Б, объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:001;

- сооружение: стоянка для с/х машин, общая площадь 976,30 кв. м, основная площадь 976,30 кв. м, инв. № 212:064-10006-Б, лит. В, объект № 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:002;

- здание: арочный склад, 1-этажное, общая площадь 405,30 кв. м, основная площадь 405,30 кв. м, инв. № 212:064-10006-Г, лит. Г, объект № 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:003;

- здание: мастерские, 2-этажное, общая площадь 1791,00 кв. м, основная площадь 1642,2 0 кв. м, вспомогательная площадь 148,80 кв. м., инв. № 212:064-10006-Е, лит. Е, Е1, е, е1, объект № 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:004, совместно именуемые далее – «Недвижимое имущество».

2. Состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Недвижимому имуществу не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, а третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Д.С. Кулик



Генеральный директор

В.И. Козин



в настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено

печатью

07.05.2016

лист 6

Генеральный директор

Генеральный директор

ООО «УК «Практика Капитал» Д.У.
ЗПИФ рентного «Перспектива»

Общество с ограниченной
ответственностью
«Агропромышленный
комплекс «Низулинно»

Д.С. Кулик

В.И. Козин

подпись

подпись



Коэффициенты пересчета цен Ко-инвест

Выпуск 104 • июль 2018

50

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07305	0,08095	0,09592	0,09766	0,09441	0,10152	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,489	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	9,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
апрель	11,178	9,609	9,036	8,713	8,667	9,191	9,496
май	11,195	9,626	9,060	8,728	8,682	9,199	9,520
июнь	11,276	9,674	9,133	8,840	8,766	9,331	9,582
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.							
4-й кв.							
2018 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,331	9,703	9,158	8,861	8,784	9,358	9,615
август	11,386	9,731	9,183	8,881	8,801	9,384	9,648
сентябрь	11,442	9,760	9,209	8,901	8,819	9,411	9,682

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Болгаргородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05978	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,588	9,825	8,950	8,873	8,221	8,046	10,202
1-й кв.	8,268	9,756	8,634	8,636	8,161	7,953	9,837
2-й кв.	8,450	9,583	8,773	8,422	8,011	7,939	10,010
3-й кв.	8,699	9,860	9,067	8,702	8,260	8,075	10,328
4-й кв.	8,927	10,098	9,324	8,930	8,451	8,217	10,632
2018 г.							
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
апрель	8,985	10,146	9,377	8,996	8,514	8,208	10,728
май	9,005	10,166	9,404	9,019	8,539	8,230	10,750
июнь	9,069	10,252	9,483	9,095	8,606	8,291	10,810
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.							
4-й кв.							
2018 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,105	10,280	9,516	9,123	8,633	8,316	10,835
август	9,141	10,307	9,550	9,150	8,661	8,341	10,861
сентябрь	9,178	10,335	9,583	9,178	8,689	8,366	10,886

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



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всё корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,8	96,9	98,2	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 (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	305
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
распределения документов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
возмещения ущерба
сельскохозяйственным
товаропроизводителям, вызванного
гибелью посеженных
сельскохозяйственных растений в
результате засухи, на приобретение для
покрытия недостающих кормов для
сельскохозяйственных животных

КОЭФФИЦИЕНТЫ
перевода кормов в кормовые единицы

№ п/п	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма:	х
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тriticale (озимый, яровой)	1,03
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6.	Горю	1,11
1.7.	Прессе	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зерносмесь	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, 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.	Зерносенная	0,33
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Кормоворот	1,0
11.	Паточа	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.

основой городской планировки, инженерного обустройства и уровня города. Можно с уверенностью утверждать, что асфальтирование является основой любых работ по благоустройству новых улиц. Наша компания обеспечивает высокое качество работы, предлагая оптимальную стоимость укладки асфальта и выполняя все обязательства в срок. Приложение к укладке асфальта		
Услуга	Площадь	Стоимость
Укладка асфальтного покрытия (4-5 см.) песчаной смесью тип Д	м ²	480
Укладка асфальтного покрытия (4-5 см.) мелкозернистой смесью тип Е	м ²	500
Обработка асфальтного покрытия битумом	м ²	20
Разборка асфальтного покрытия с вывозом (4-5 см.)	м ²	130
Устройство земляного корыта (механизированная разработка грунта с погрузкой)	м ²	180
Устройство глинощебеночного основания (10 см.)	м ²	115
Устройство основания из щебня (щебень известняковый 10 см.)	м ²	195
Устройство бетонного основания (10 см.)	м ²	670
Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой (10 см.)	м ²	755
Вывоз мусора, грунта, автоосадков, веточная порезка	м ³	285
Демонтаж дорожных плит	м ²	295
Устройство покрытия из дорожных плит (3х3,75 м)	м ²	1790
Ремонт и поднятие бортов существующих коловые ж/б колеи до 20 см.	м ²	190
Установка бортового камня (стоимость материала учтена)	м ²	590
Разборка бортового камня, включая вывоз строительного мусора	м ²	190
Выгода по приложению Укладка асфальта цена (стоимость укладки асфальта) Для данных товарищество продадим асфальтовую крошку из под фрезы по 450 руб за 1 м³, возможна отгрузка внутрисовхозных дорог.		

МАСТЕРСКИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО УХОДА И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

Характеристика

Здания кирпичные с ленточными фундаментами, деревянными перекрытиями и с кровлей из асбестоцементных листов. Группа капитальности III.

Тип I. Мастерская технического ухода.

Полы глинощебеночные; отопление печное и электроосвещение.

Тип II. Мастерская текущего ремонта.

Полы дощатые, торцовые из шашек, цементные и кирпичные.

Для II типа учтены центральное отопление от собственной котельной, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Территориальные пояса	Тип здания	
	I	II
	Объем зданий в м ³ до	
	2000	4000
	а	б
1	7,1	13,9
2	7,5	14,6
3	8,2	16
4	8,6	16,7
5	8,9	17,5
6	12,9	25,1
7	14,3	27,9
8	15	29,3
9	19,2	37,6

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	а	б
1	Фундаменты	11	9
2	Стены и перегородки	36	29
3	Полы	4	8
4	Перекрытия	9	6
5	Крыша	15	11
6	Проемы	12	10
7	Отделочные работы	4	4
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	8	21
9	Прочие работы	1	4
	Итого	100	100

МЕХАНИЗИРОВАННЫЙ ЗЕРНООЧИСТИТЕЛЬНЫЙ СУШИЛЬНЫЙ КРЫТЫЙ ТОК

Характеристика

Стены кирпичные машинного и топочного отделения, стены каркасные (кирпичные столбы с деревянной забиркой) в крытых навесах, открытый навес для выдачи зерна — кирпичные столбы без обшивки. Здания с асбестоцементной кровлей, деревянным перекрытием, асфальтовыми полами; фундаменты ленточные и столбовые. Группа капитальности III и V.

Учтены бункера, завальные ямы, лестницы, площадки, фундаменты и топки зерносушилок и электроосвещение.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания до 4000 м ³
	а
1	7,8
2	8,2
3	9
4	9,4
5	9,7
6	14
7	15,6
8	16,4
9	21,1

удельные веса отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 156)		
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	а
1	Фундаменты	17
2	Стены	34
3	Крыша	18
4	Перекрытие	1
5	Полы	12
6	Проемы	5
7	Лестницы и площадки	1
8	Отделочные работы	1
9	Фундаменты и топки зерносушилки	5
10	Электроосвещение	2
11	Прочие работы	4
	Итого	100

основой городского ландшафтного, озелененного обустройство и ровный город. Можно с уверенностью утверждать, что асфальтирование является основой любых работ по благоустройству новых улиц.

Наша компания обеспечивает высокое качество работы, предлагая оптимальную стоимость укладки асфальта и выполняя все обязательства в срок.

Прайс-лист на укладку асфальта

Услуга	Площадь	Стоимость
Укладка асфальтового покрытия (4-5 см.) песчаной основой тип Д	м ²	480
Укладка асфальтового покрытия (4-5 см.) мелкозернистой основой тип Б	м ²	500
Обработка асфальтового покрытия битумом	м ²	20
Разборка асфальтового покрытия с вывозом (4-5 см.)	м ²	130
Устройство земляного корыта (неизинированная разработка грунта с погрузкой, обработка грунта вручную, включая планировку твердотопливной под отметку) (5 см.)	м ²	180
Устройство песчаного основания (10 см.)	м ²	115
Устройство основания из щебня (щебень известняковый 10 см.)	м ²	195
Устройство бетонного основания (10 см.)	м ²	670
Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой (110 см.)	м ²	755
Вывоз мусора, грунта, автоосаждения, включая погрузку	м ²	285
Демонтаж дорожных плит	м ²	295
Устройство покрытия из дорожных плит (3х1,75 м)	м ²	1795
Ремонт и поднятия бортов существующих коловые ж/б колеи до 20 см.	м ²	190
Установка дорожного бортового камня (стоимость материала учтена)	м ²	590
Разборка дорожного бортового камня, включая вывоз строительного мусора	м ²	190

Выполнено по прайс-листу **Укладка асфальта цена (стоимость укладки асфальта)**

Для данных товариществ продажа асфальтовой крошки из под фрезы по 450 руб за 1 м³, возможна отгрузка внутрисовскими дорож.