



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

**Отчет №3 – 13/09-19**

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

**Дата оценки:**

**16 октября 2019 года**

**Дата составления отчета:**

**16 октября 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

16 октября 2019 г.  
г. Москва,  
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №377 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»- 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 земельных участков, находящихся по адресу Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д.Валищево. которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

**Дата оценки:** 16 октября 2019 г.

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

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №1 от 16 июля 2019 года, к договору аренды земельных участков №16-07-18-1 от 22 августа 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

#### Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 24 883 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:1208. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой

	стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	16 октября 2019 года
Период проведения оценки	16 октября 2019 года
Дата составления отчета	16 октября 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	17 600 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	<b>17 600 000 рублей</b>

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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

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

#### **Заявление о соответствии**

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

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

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

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

-задание на оценку не основывалось на требованиях 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

**Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельных участков, справедливая стоимость одного земельного участка с учетом округления составляет:**

**17 600 000**

**(Семнадцать миллионов шестьсот тысяч ) рублей, без учета НДС<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ .....	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	40
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	40
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	40
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	49
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	50
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	50
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	58
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	60
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	61

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №377 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 24 883 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:1208. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево.
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 настоящей оценки будут использованы для переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой 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))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	16 октября 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. Оцениваемые земельные участки не участвуют в севообороте. Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки Локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства.

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

#### Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.  
Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

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

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

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

БИК: 044583685

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

#### Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

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

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003213/19. 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](mailto:2901692@mail.ru)

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-004023/19. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2019 г. по 01 октября 2020 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 - «требуемое 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 организаций и специалистах**

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Оцениваемые земельные участки не участвуют в севообороте.
- Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки
- Локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 октября 2017 года

2) Дополнительное соглашение №1 от 16 июля 2019 года к Договору аренды земельных участков №16-07-18-1 от 22 августа 2018 года

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

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

Федеральный закон Российской Федерации 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)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

## **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 03.08.2018; 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

Таблица 1

Благоустройство территории	
озеленение	Участок засеян многолетними травами.
уличное освещение	Нет
подъездные пути	Асфальтированные, круглогодичные

#### Описание земельного участка

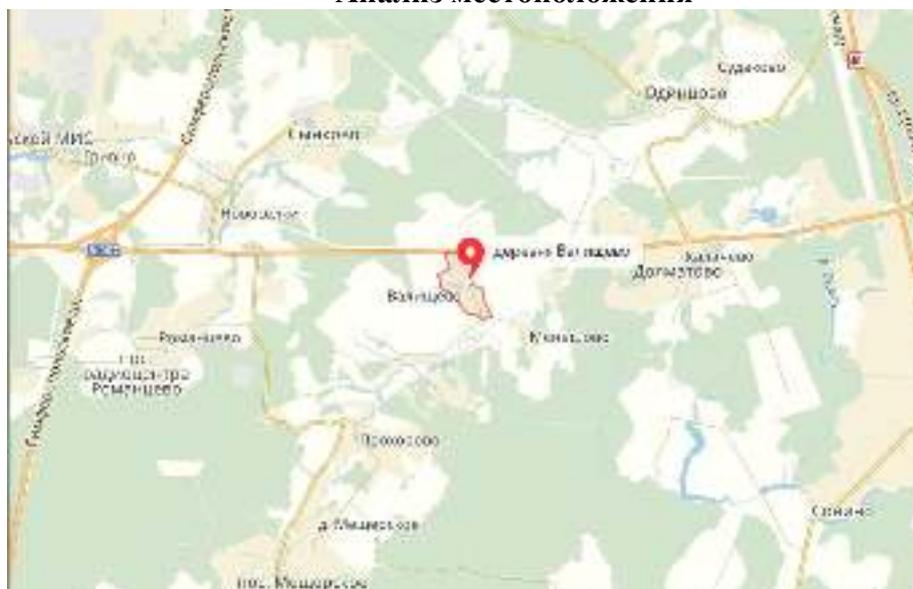
Таблица 2

Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Разрешенное использование</b>	Для сельскохозяйственного производства	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
<b>Кадастровый Номер-общая площадь</b>	50:27:0020806:1208-24 883 +/- 111 кв.м.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
<b>Адрес (местоположение) объектов оценки</b>	Адрес: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
<b>Собственник объекта оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
<b>Характеристика объекта оценки</b>	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к трассе А-107	- данные публичной кадастровой карты <a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a>
<b>Удаленность от МКАД</b>	Около 30 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
<b>Наличие подъездных путей</b>	Имеются, круглогодичные	Карта Московской области
<b>Наличие коммуникаций</b>	Нет	данные заказчика
<b>Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано</b>	Оценщиком не проведен визуальный осмотр объекта оценки с дополнительными замерами.	
<b>Текущее использование</b>		
Соответствует разрешенному использованию.		
<b>Информация об износе объекта оценки</b>		

Земельный участок не подлежит износу
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>
Объект оценки не имеет элементов
<b>Позиционирование Объекта оценки</b>
<p>Локальное окружение представлено землями промышленного назначения, землями для дачного и индивидуального строительства.</p> <p>Объект оценки расположен вдоль Симферопольского шоссе. Удаление от МКАД около 35 км.</p> <p>Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство.</p>

#### Анализ местоположения



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

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

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

Площадь района составляла 281,45 км<sup>2</sup>. На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

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

Численность населения					
1931 <sup>[9]</sup>	1959 <sup>[10]</sup>	1970 <sup>[11]</sup>	1979 <sup>[12]</sup>	1989 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[14]</sup>
70 799	↗226 714	↘146 190	↘93 926	↗103 925	↘78 076
2006 <sup>[16]</sup>	2009 <sup>[16]</sup>	2010 <sup>[17]</sup>	2011 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[19]</sup>	2013 <sup>[20]</sup>
↘77 477	↗78 565	↗82 466	↗85 167	↘85 167	↘37 014
2014 <sup>[21]</sup>	2015 <sup>[1]</sup>				
↗37 236	↗37 416				

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км<sup>2</sup>[22], население — 10 852[1] чел. (р. п. Львовский)

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

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

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км<sup>2</sup>[22], население — 8178[1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. 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 «Сынково», «Знамя Подмосковья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

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

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

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

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

Валищево — деревня[1] в городском округе Подольск Московской области России.

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

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 80 человек (32 мужчин и 48 женщин)[2]. По данным на 2005 год в деревне проживало 77 человек[3].

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

Деревня Валищево известна с XVIII века. Тогда она принадлежала государственному конюшенному ведомству. Своё название деревня получила по фамилии или прозвищу «Валище»[4]. В начале XIX века в деревне было около 70 дворов и более 400 жителей. По данным 1859 года в деревне было 67 дворов и 429 жителей. В 1907—1919 годах в Валищеве по проекту архитектора С. М. Жарова была построена Успенская церковь.

В настоящее время в деревне есть газ, водопровод, уличное освещение, дорога с твёрдым покрытием, два магазина. До деревни Валищево ходит автобус от станции Подольск Курского направления МЖД[4].

В июле в деревне проводится фестиваль исторической реконструкции «Городецкое гульбище»[4].

В деревне Валищево расположена церковь Успения Пресвятой Богородицы. Пятиглавая церковь с двумя боковыми приделами была построена в 1907—1919 годах. По своей архитектуре относится к неорусскому стилю. В 1920-х годах была закрыта, в 1990 году открыта вновь. Церковь Успения Пресвятой Богородицы является памятником архитектуры местного значения[5].

В 2005 году недалеко от деревни был построен комплекс Славянский кремль, где проходят ежегодные этнографические, исторические, культурологические и музыкальные фестивали[6].

Деревня	
<b>Валищево</b>	
📍 <a href="#">55°19'32" с. ш. 37°40'28" в. д.</a> <span>Н</span> <span>Г</span> <span>Я</span> <span>О</span>	
Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская область
Городской округ	Подольск
Население	77 человек (2005)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	142143
Код ОКАТО	46 246 816 013 <a href="#">↗</a>
Код ОКТМО	46 760 000 176 <a href="#">↗</a>

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

#### **Экономический обзор**

Картина деловой активности. Сентябрь 2019 года

Экономическая активность

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе

составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле1). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.



Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).



Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

#### Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек.

Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.



Рост производства продукции сельского хозяйства в августе замедлился до 2,8 % г/г после 5,9 % г/г в июле на фоне более раннего начала уборочной кампании в текущем году. Так, если на 1 августа намолот зерновых превышал уровень на аналогичную дату прошлого года на 17,1 %, то на 1 сентября положительный разрыв сократился до 5,8 % (данные Росстата). Также положительный вклад в динамику сводного индекса продолжал вносить сектор животноводства. В августе незначительно ускорилось производство скота и птицы на убой (до 2,2 % г/г в августе с 2,1 % г/г в июле) и молока (2,0 % г/г и 1,8 % г/г соответственно), производство яиц стабилизировалось на уровне прошлого года.

В сентябре продукция сельского хозяйства продолжала демонстрировать рост относительно прошлого года. По данным Минсельхоза России, по состоянию на 18 сентября сбор зерновых на 11,1 % превышает показатели прошлого года при росте объемов обработанных площадей на 7,3 % и более высокой урожайности (27,7 ц/га, на аналогичную дату прошлого года – 26,7 ц/га). Урожай подсолнечника и сахарной свеклы значительно превышает прошлогодние (в 2,6 р. и на 19,6 % соответственно) при расширении объемов обработанных площадей подсолнечника (в 2,1 р.) и более высоких показателей урожайности сахарной свеклы (428,7 ц/га против 345,2 ц/га годом ранее). Сбор овощей и картофеля (без учета хозяйств населения) соответственно на 6,3 % и на 3,3 % выше уровней на аналогичную дату прошлого года.



Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	ян. 18	фев. 18	мар. 18	апр. 18	май 18	июн. 18	2018	2017
ВВП	1,6*	1,8*	1,9	1,9*	0,3*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	1,2	1,1	5,3	3,1	-0,6	2,9
Строительство	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	0,8	1,1	1,6	1,8	1,5	1,6	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	6,7	1,1	1,3	0,4	0,8	2,2	3,9	5,6
Промышленная продукция	2,9	2,8	3,0	3,1	0,8	2,1	2,8	2,1
Доходы платящих организаций	3,1	3,8	3,3	2,5	2,8	4,7	4,1	2,1
доходы от:								
доходов с/х и лесного хозяйства	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	2,1	4,2	3,7
доходов от добычи полезных ископаемых	2,2	0,5	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
доходов от промышленности и строительства	3,5	5,3	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,5
доходов от прочих платящих организаций	2,8	15,9	1,4	1,8	5,7	3,5	4,0	15,6
Обрабатывающая промышленность	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,0	1,3	2,8	2,5
транспортная деятельность	0,4	3,7	0,7	-1,9	-1,7	1,0	1,1	1,5
деятельность розничной торговли	-2,3	0,1	-4,6	-8,2	-6,0	-2,8	2,3	5,4
деятельность оптовой торговли	1,5	-0,1	3,1	0,0	1,2	7,9	11,7	3,0
деятельность складского и логистического назначения	3,3	0,5	1,6	4,8	4,1	2,0	1,8	1,1
информационная деятельность	7,3	5,0	5,1	2,1	-0,5	3,5	3,3	6,8
прочие доходы от платящих организаций	0,3	3,3	5,8	1,7	9,4	8,4	4,4	11,2
инвестиции	1,7	1,2	3,9	13,4	0,8	2,8	1,8	0,8
инновационные	3,2	1,4	4,6	8,9	0,5	7,7	1,2	5,8
прочие инвестиции	13,7	9,8	0,7	2,9	0,3	5,9	1,4	-2,3
Объемы жилищного строительства, включая прочие	2,1	0,7	1,5	2,5	0,8	1,5	1,8	0,4
Добыча полезных ископаемых, включая прочие	4,1	1,6	2,1	1,8	0,8	8,9	2,0	2,1

Источник: Росстат, данные по состоянию на 30 июня 2018 года.

\* Данные предварительные.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	июл.19	2018	2017						
<b>Рынок рабочей силы</b>									
% к концу периода предыдущего года	3,1	3,1	1,9	2,8	2,9	1,9	1,8	4,5	2,8
% к среднему периоду (SA)	0,2	1,3	-	1,4	0,3	-4,4	1,1	-	-
<b>Номинальный заработок</b>									
% к концу периода предыдущего года	7,4	7,7	7,3	7,7	7,7	6,0	6,5	11,8	9,7
% к среднему периоду (SA)	0,5	1,5	-	1,4	0,3	0,1	2,2	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
% к концу периода предыдущего года	-	-	0,2	-	-	-	-0,1	0,1	-0,4
% к среднему периоду (SA)	-	-	-0,4	-	-	-	-0,2	-	-
<b>Цены на основные товары</b>									
% к концу периода предыдущего года	-	-	0,5	-	-	-	-1,5	1,1	-0,7
% к среднему периоду (SA)	-	-	0,2	-	-	-	0,1	-	-
<b>Накопленный рост цен<sup>1</sup></b>									
% к концу периода предыдущего года	-1,5	-0,9	-1,2	-1,3	-1,5	-1,5	-1,2	-0,5	-0,7
млн руб. (SA)	75,1	75,3	75,4	75,5	75,3	75,2	75,8	-	-
<b>Накопленный дефицит</b>									
% к концу периода предыдущего года	1,2	1,0	1,1	1,1	1,8	1,5	1,0	1,4	1,4
млн руб. (SA)	71,7	71,8	71,9	71,9	71,9	71,3	72,8	-	-
<b>Численность безработных<sup>2</sup></b>									
% к концу периода предыдущего года	-0,3	-0,1	-0,7	-0,3	-0,8	-0,7	-0,1	-0,8	-0,3
млн чел. (SA)	3,4	3,4	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	-	-
<b>Удельная занятость<sup>3</sup></b>									
% к концу периода предыдущего года	99,3	99,4	99,4	99,3	99,1	99,3	99,4	-	-
<b>Уровень безработицы<sup>4</sup></b>									
% к концу периода (SA)	4,94,9	4,94,9	4,94,8	4,94,8	4,94,8	4,94,8	4,94,8	4,9	5,0

<sup>1</sup> Данные за 2017 г. предоставлены по возрастной группе «15–27 годы», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

<sup>2</sup> Данные за 2017–2019 гг. предоставлены по возрастной группе «15 лет и старше». Источник: Росстат, регион: Московская область/Россия.

### 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 ежемесячном 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.

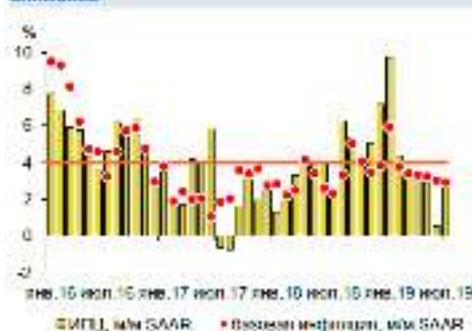
Темпы продовольственной дефляции несколько замедлились относительно предыдущего месяца (до -0,30 % м/м с -0,48 % м/м в июне) на фоне замедления темпов удешевления плодоовощной продукции.

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 инфляция<sup>1</sup> 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.

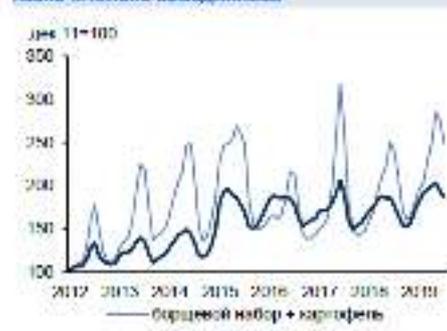
В августе с высокой вероятностью будет происходить дефляция (от -0,2 % м/м до 0,0 % м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5 % г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

Рис. 1. Монетарная инфляция в июле продолжила снижаться



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рис. 2. Удешевление плодоовощной продукции замедлилось



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	июл.19	июн.19	май.19	апр.19	2019	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	4,6	4,7	5,1	5,2	4,1	2,5	5,4
о % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,3	-	-	-
к % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,0	0,3	0,3	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	5,5	5,5	6,4	5,9	4,7	1,1	4,8
о % к предыдущему месяцу	0,3	0,6	0,4	0,4	-	-	-
к % к предыдущему месяцу, SA	0,2	-0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	3,8	3,5	3,8	4,5	4,1	2,8	6,5
о % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
к % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
<b>Услуги</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	4,3	4,9	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9
о % к предыдущему месяцу	0,9	0,6	0,4	0,2	-	-	-
к % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Глобальная инфляция (Росстат)</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	4,5	4,8	4,7	4,6	3,7	2,1	6,0
о % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
к % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,4	0,4	0,3	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подконтрольной продукции</b>							
к % к соответ. периоду предыдущего года	3,7	3,8	3,9	3,9	3,4	2,6	5,8
о % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
к % 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 <sup>1</sup> июнь 2019 года в % к маю 2019 года	101,9	x	102,3 <sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

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

<sup>3</sup> темп роста в фактических ценах

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>2</sup> по полному кругу организаций

<i>маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров</i>			
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2019 года, рублей</i>	55196,7	106,8	108,1
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	100,2	x	101,0
<i>январь-май 2019 года</i>	53336,7	107,5	107,3
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2019 года, рублей</i>	61596,3	107,1	...
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	100,6	x	...
<i>январь-май 2019 года</i>	59195,8	107,5	
<i>Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 года, тыс. рублей</i>	10040,0	122,71	87,21

Источник:

[http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](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;

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

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

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

промышленная недвижимость:

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

### **Сегментирование земельного рынка**

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

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из

которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

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

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

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

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

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

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

#### **Обзор рынка земельных участков Московской области**

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом 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.

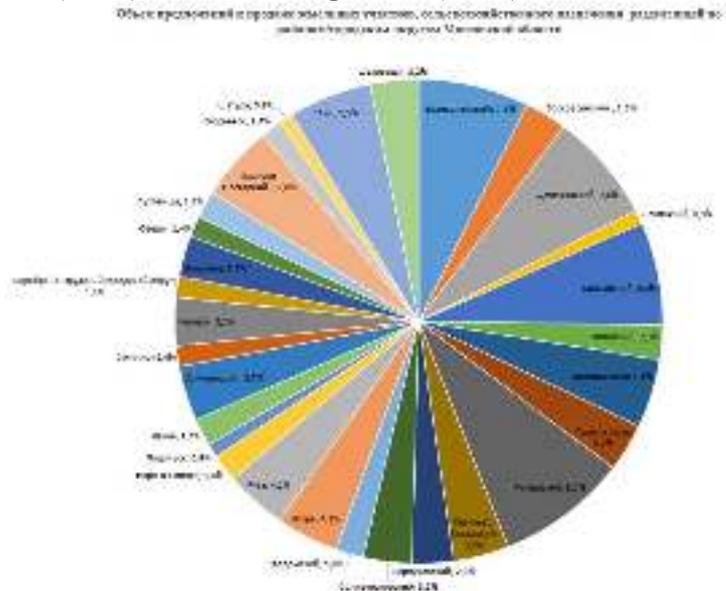
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в

таким случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

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

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

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

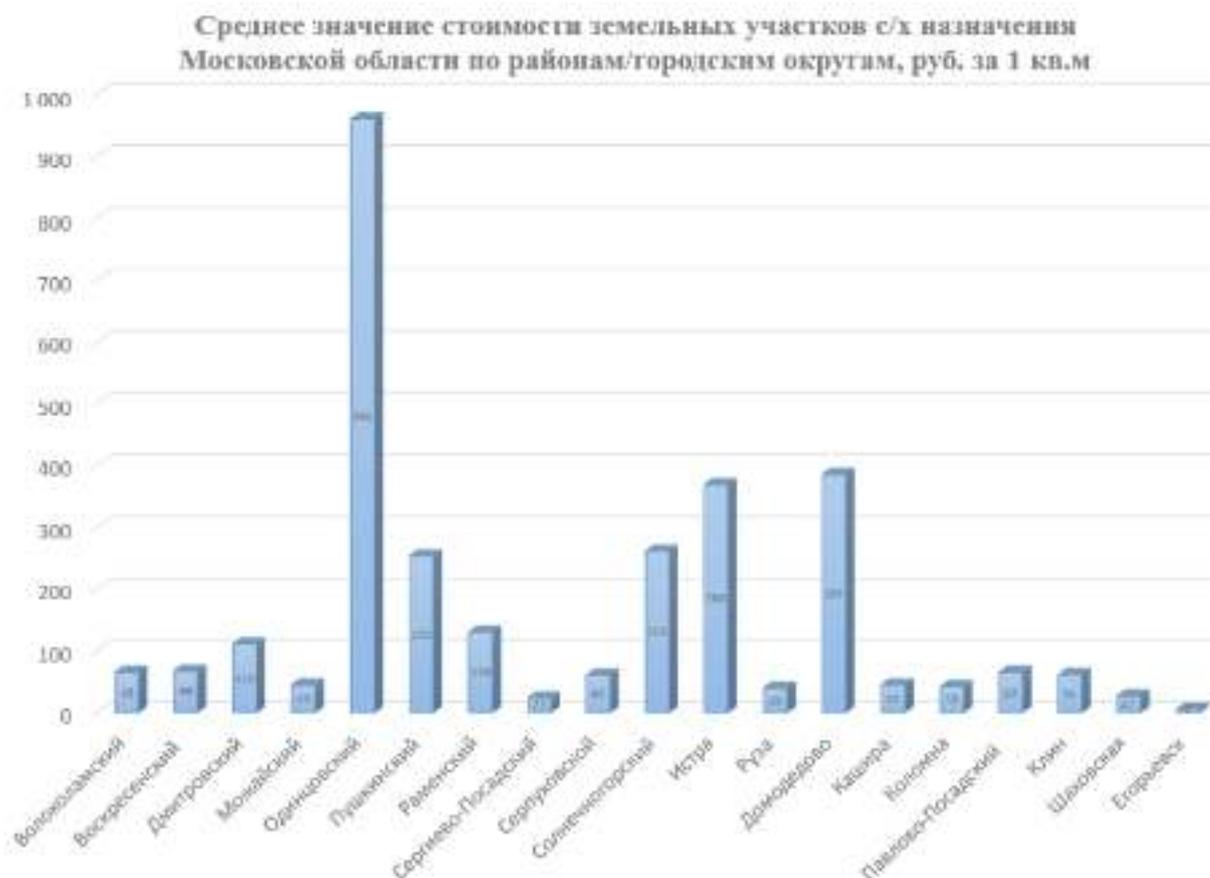


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальная значимая, руб. за 1 кв.м	Максимальная значимая, руб. руб. за 1 кв.м
1	Истринский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Дельновский	80	570
5	Можайский	7	160
6	Посельский	30	110
7	Одинцовский	90	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	5	40
11	Серпуховский	70	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 550
15	Руза	18	70
16	Клязьминский	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодеховский	57	1 419
19	Ступинский	25	70
20	Кашинский	10	75
21	Сергиево-Посадский городской округ	10	18
22	Колотнянский	11	40
23	Обнинский	54	80
24	Духовницкий	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевский	1	10
27	Шатурский	11	10
28	Клинский	30	114
29	Истринский	4	50

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



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя

цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

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

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

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

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

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

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

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

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

В зависимости от вида права на земельные участки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмоскowie, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология, наличие большой воды.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров. Например, в Московском регионе используется следующая классификация направлений:

- наиболее престижные: Рублево Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные: Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее престижные: Щелковское, Каширское, Рязанское и др.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бесспорным лидером по количеству сделок с землей в Подмоскowie был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к РублевоУспенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

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

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета является земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства.

На основании «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Оценщиком установлено, что разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, подразумевает – «Деятельность, связанная с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой. Строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, силосных ям или башен, захоронение отходов от сельскохозяйственного производства, неглубокая обработка сельскохозяйственной продукции - переработка, в ходе которой из сельскохозяйственной продукции не создается новая продукция (сортировка, упаковка и т.п)»

**Вывод:** На основании указанной выше информации, оценщик делает вывод, что при равном соблюдении ценообразующих факторов, таких как удаленность, от МКАД, направление, окружающая застройка, объекты в категории земли сельхоз назначения для сравнительного анализа признаются однородными.

#### **Анализ предложения.**

#### **Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка ( 2018 г.)**

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

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита

по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

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

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

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

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

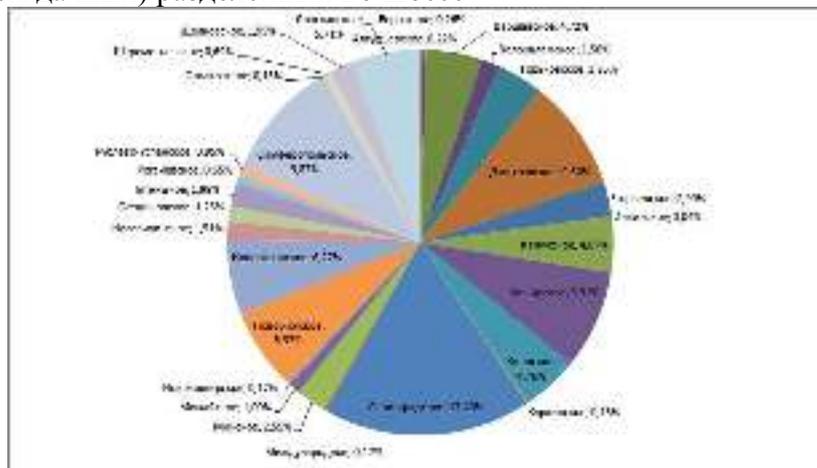
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

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

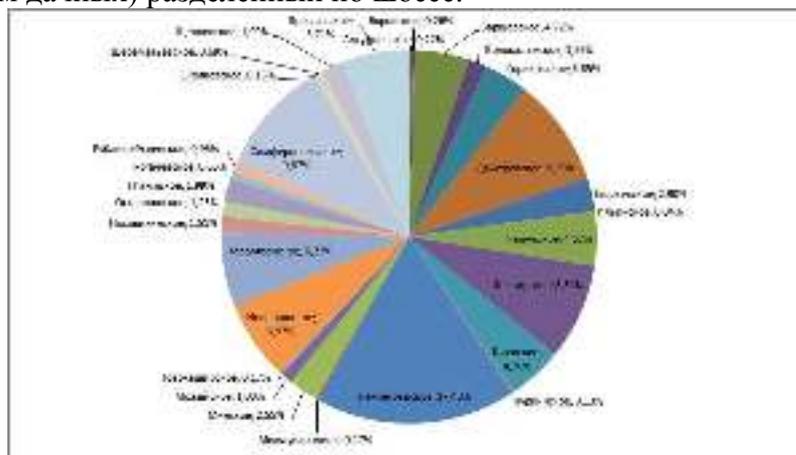
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

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

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



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

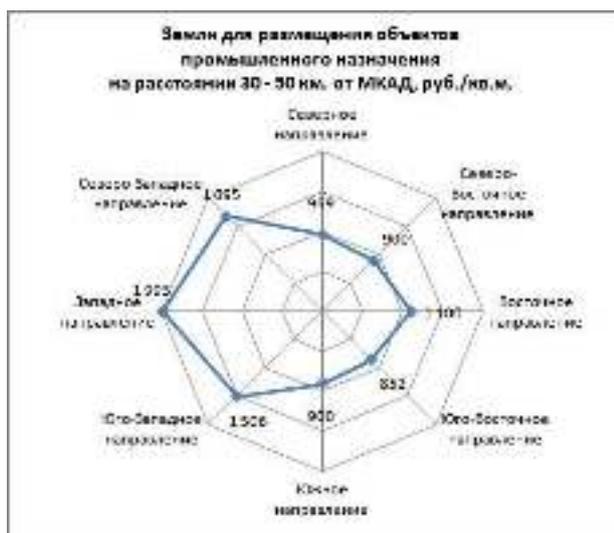
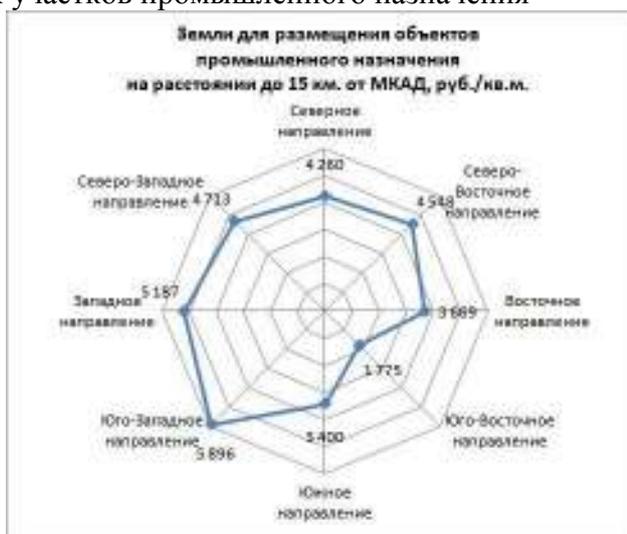


Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

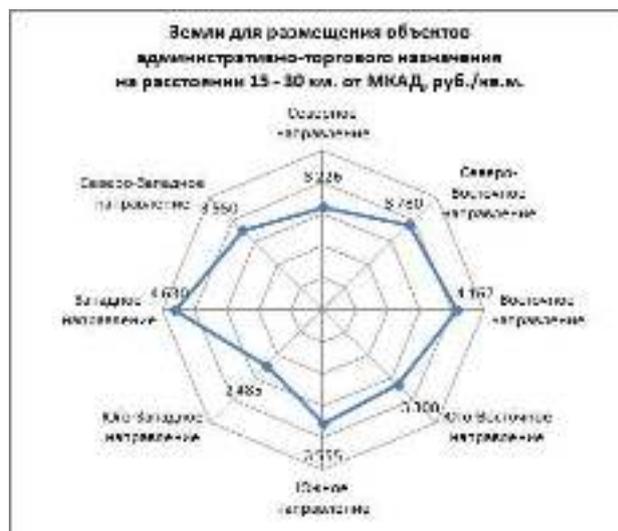
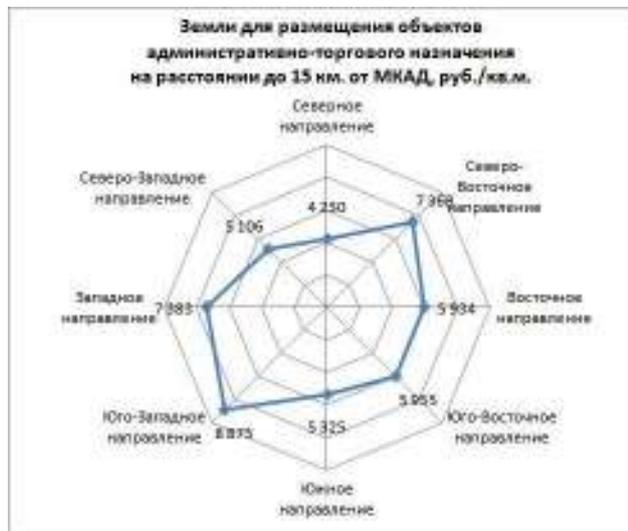
Нами были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости

земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

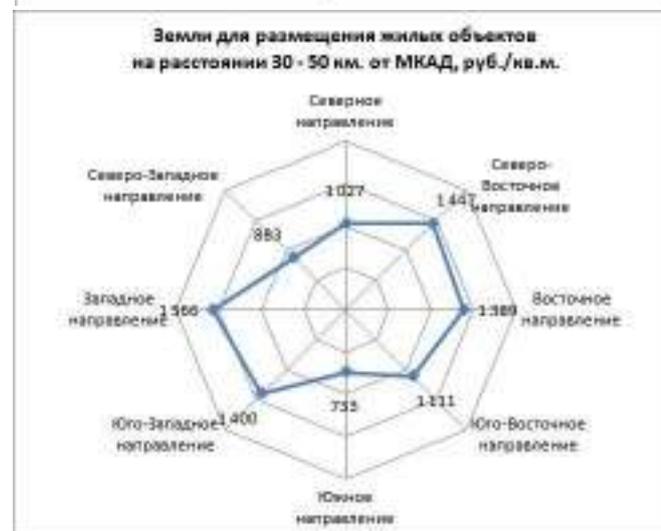
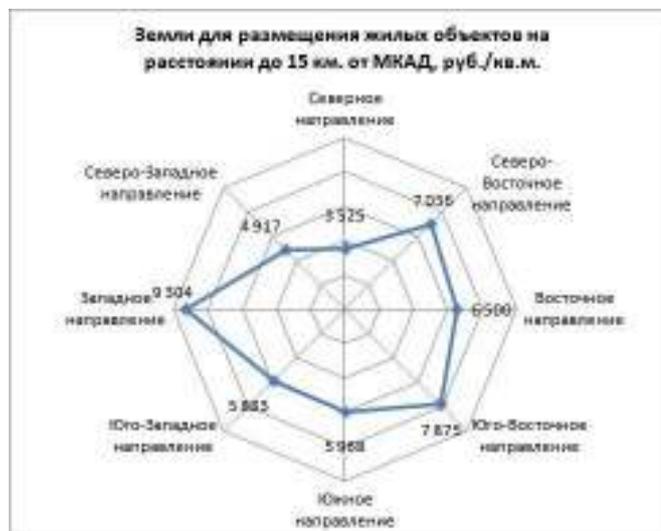
Стоимость земельных участков промышленного назначения



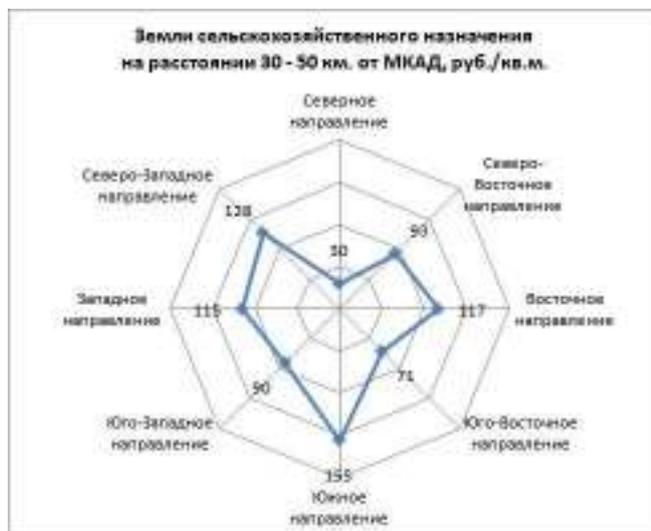
Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения.



Стоимость земельных участков для жилищного строительства



Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



Источник информации:

[http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)

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

В ходе изучения аналитической информации оценщик установил отсутствие данных по анализу земельных участков, аналогичных оцениваемому, на том основании, что основное размещение земельных участков с/х назначения расположено в зоне от 30 км от МКАД,

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

#### **Анализ структуры спроса.**

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

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

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

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

Как сообщает аналитический центр «ИНКОМ-Недвижимость», спрос на участки без подряда за первый квартал 2018 года составил 51% от общего предложения, во втором квартале этот показатель равнялся уже 58%.

По данным компании, спрос на землю без подряда в Московской области вырос на 18% по сравнению с аналогичным периодом в прошлом году.

В свете последних событий: запрета на ввоз говядины, свинины, мяса птицы, сыров, молока и плодоовощной продукции из стран, поддержавших санкции против России, — становится актуальной покупка земли под огороды или фермы.

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

Источник информации: [http://www.gazeta.ru/realty/2014/08/07\\_a\\_6163593.shtml](http://www.gazeta.ru/realty/2014/08/07_a_6163593.shtml)

**Вывод:** Объект оценки, земельный с разрешенным видом использования под сельхозпроизводство, на момент оценки является ликвидным объектом, так как расположен в зоне повышенного спроса, но при условии возможности перевода ВРИ в промышленного назначения.

#### Анализ ценовой ситуации.

В ходе анализа рынка, оценщиком был произведен сбор и анализ предложений о продаже земельных участков, выставленных на продажу позиционирующихся как земли сельскохозяйственного назначения.

Многолетний опыт работы с базой предложений, позволяет сделать вывод, что объявление о продаже не всегда корректно отражает реальные данные, как по назначению, так и по виду разрешенного использования.

Иногда земельный участок в категории земли сельскохозяйственного назначения, выставляется без указания точного ВРИ, но с указанием окружающей застройки. Выборка из большого количества объектов, позволяет оценщику нивелировать данное обстоятельство.

**Земельные участки категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, выставленные на продажу на открытом рынке, в период, совпадающий с датой оценки.**

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Направление / шоссе	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предл., руб./кв.м	Контактные данные
<b>Удаленность от МКАД</b>			<b>10-25</b>				
1	с. Остров	Каширское ш.	11	375900	455 599 500	1 212	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
2	д. Бурцево	Киевское ш.	16	55 000	99 000 000	1 800	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
3	д. Анкундиново	Киевское ш.	22	112 700	140 000 000	1 242	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
4	г. Апрелевка	Киевское ш.	25	63 800	108 000 000	1 693	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
5	н.п. Старая Купавна	Горьковское ш.	20	64 000	105 075 200	1 642	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
6	д. Крекшино	Киевское ш..	24	16 100	18 000 000	1 118	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
7	д. Благовещенка	Пятницкое ш.	12	5 400	10 195 578	1 888	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
8	д. Селиваниха	Волоколамское ш.	25	20 000	41 045 000	2 052	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
<b>Среднее значение</b>						<b>1 581</b>	
<b>Удаленность от МКАД</b>			<b>25-40</b>				
9	д. Валищево	Симферопольское ш.	34	3 000	8 500 000	2 833	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
10	д. Ефимоново	Новорижское ш.	38	32 400	17 288 154	533	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>

11	д. Трусово	Пятницкое ш.	40	58 000	46 400 000	800	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
12	д. Лужки	Новорижское ш.	30	300 000	738 810 000	2 463	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
13	д. Рязанцы	Ярославское ш.	40	12 700	6 500 000	512	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
<b>Среднее значение</b>						<b>1 428</b>	
<b>Удаленность от МКАД 40-90</b>							
14	п. Северный	Волоколамское ш.	41	27 000	25 000 000	926	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
15	д. Бельково	Новорязанское ш.	65	35 000	16 800 000	965	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
16	д. Подпорино	Волоколамское ш.	42	11 500	4 900 000	426	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
17	с. Хонятино	Новорязанское ш.	56	104 000	42 686 800	427	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
18	с. Липицы	Симферопольское ш.	86	330 000	162 538 200	493	<a href="http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060">http://www.cian.ru/cat.php?suburbian=yes&amp;deal_type=2&amp;obl_id=2&amp;city[0]=10060</a>
<b>Среднее значение</b>						<b>647</b>	

Общая статистика по проанализированным предложениям представлена в таблице ниже:

**Таблица 4**

Показатель	Значение
<b>Удаленность от МКАД 10-25</b>	
Количество проанализированных предложений	8
Средний показатель стоимости, 1 кв.м/руб.	1 581
<b>Диапазон удельных цен, 1 кв.м/руб.</b>	<b>1 118 – 2 052</b>
<b>Удаленность от МКАД 25-40</b>	
Количество проанализированных предложений	5
Средний показатель стоимости, 1 кв.м/руб.	1 428
<b>Диапазон удельных цен, 1 кв.м/руб.</b>	<b>512 – 2 833</b>
<b>Удаленность от МКАД 40-90</b>	
Количество проанализированных предложений	5
Средний показатель стоимости, 1 кв.м/руб.	647
<b>Диапазон удельных цен, 1 кв.м/руб.</b>	<b>493 – 965</b>

Приведенная выборка объектов выставленных на продажу, позиционирующихся как земли сельхоз назначения, показывает следующий средний результат: Наименьшую среднюю стоимость (647 руб. / кв.м) имеют участки расположенные на удалении от МКАД 40- 90 кв. В этом же сегменте наименьший разрыв в цене: от 493 до 965. Это говорит о том, что рынок земельных участков, на этом удалении наиболее стабильный и устоявшийся. Наибольшую среднюю стоимость (1 581 руб./кв.м) имеют участки расположенные на удалении от МКАД 10-25 кв. В этом сегменте также наблюдается допустимый разрыв в цене: от 1 118 до 2 052. Это говорит о том, что рынок земельных участков, на этом удалении наиболее стабильный и устоявшийся. Средний показатель стоимости (1428 руб. / кв.м) земельных участков, расположенных на удалении от МКАД 25-40 км имеет наиболее недостоверный диапазон удельных цен, расположенный в зоне от 512 до 2 052. Это говорит о том, что земельные участки в категории земли сельскохозяйственного назначения, выставлены на продажу без указания точного ВРИ, но расположенные в категории земли сельхозназначения.

**Таблица 5 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	<p>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.</p> <p>Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ - для с/х производства.</p> <p>Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса.</p>	<p>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</p>	<p>Продам участок под строительство посёлка. Проект на 190 домов. Срочно.(аренда).</p>	<p>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.</p>	<p>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 твёрдым 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.</p>
Источник	<a href="https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhdanovo">https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhdanovo</a>	<a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_makarovo_podolskiy_rayon_2278709808/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_derevnya_makarovo_podolskiy_rayon_2278709808/</a>	<a href="https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_37_kv_m_ploschady_u_3700_sotok_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_6818582819/">https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_37_kv_m_ploschady_u_3700_sotok_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_6818582819/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_100_kv_m_ploschady_u_100_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_kvartal_68_6819146319/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_100_kv_m_ploschady_u_100_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_kvartal_68_6819146319/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/200778256/">https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/200778256/</a>
Цена за 1 кв.м.. рублей	<b>3300</b>	<b>179,17</b>	<b>54,05</b>	<b>8,9</b>	<b>433,33</b>

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 Сынково, 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.Сынково (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	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_10_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_6812854987/">https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_10_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_moskovskaya_oblast_lms_moskva_poselenie_voronovskoe_6812854987/</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_138_ga_snt_dnp_1781576177">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_138_ga_snt_dnp_1781576177</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_9200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_podolsk_6808327065/">https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_9200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_podolsk_6808327065/</a>	<a href="https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoz_naznacheniya_selskokhozyaystvennaya_zemlya_17_ga_v_moskovskoy_oblasti_d_valishevo/">https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoz_naznacheniya_selskokhozyaystvennaya_zemlya_17_ga_v_moskovskoy_oblasti_d_valishevo/</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/212838371/">https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/212838371/</a>
<b>Цена за 1 кв.м.. рублей</b>	<b>250</b>	<b>12,32</b>	<b>8,37</b>	<b>470,59</b>	<b>10,74</b>
<b>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.</b>					

### **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**

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

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

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

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

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

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

#### *Метод сравнения продаж*

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога

с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

#### **Данный метод был использован при оценке объектов.**

##### *Метод выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и 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.**

*Метод распределения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

#### Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

**В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался**

#### *Метод остатка*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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.**

*Метод предполагаемого использования*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее

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

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

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологических законодательствах. Земельный участок предполагается для сельскохозяйственного производства.

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. На свободном земельном участке возможно строительство до 60% складов от общей площади земельного участка. Так же согласно НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ МГСН 1.02-02 (с изменениями от 19 августа 2003 г., 11 июля 2006 г.) ТСН 30-307-2002 возможно 50% от общей площади земельного участка, благоустройства территории.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик рассматривал, такие направления, как:

- Целевое назначение и разрешенное использование;
- Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;
- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- Текущее использование объекта оценки.

Проанализировав ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, в ближнем Подмосковье, а также полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, характеристики населения, расположение и площадь объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшее, наиболее эффективное использование объекта оценки по назначению – сельскохозяйственное производство, строительство складов для сельскохозяйственного производства.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

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

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

### **Расчет справедливой стоимости**

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

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.**

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

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

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

#### **4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.**

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

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

#### **4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.**

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Расчет стоимости земельного участка.**

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

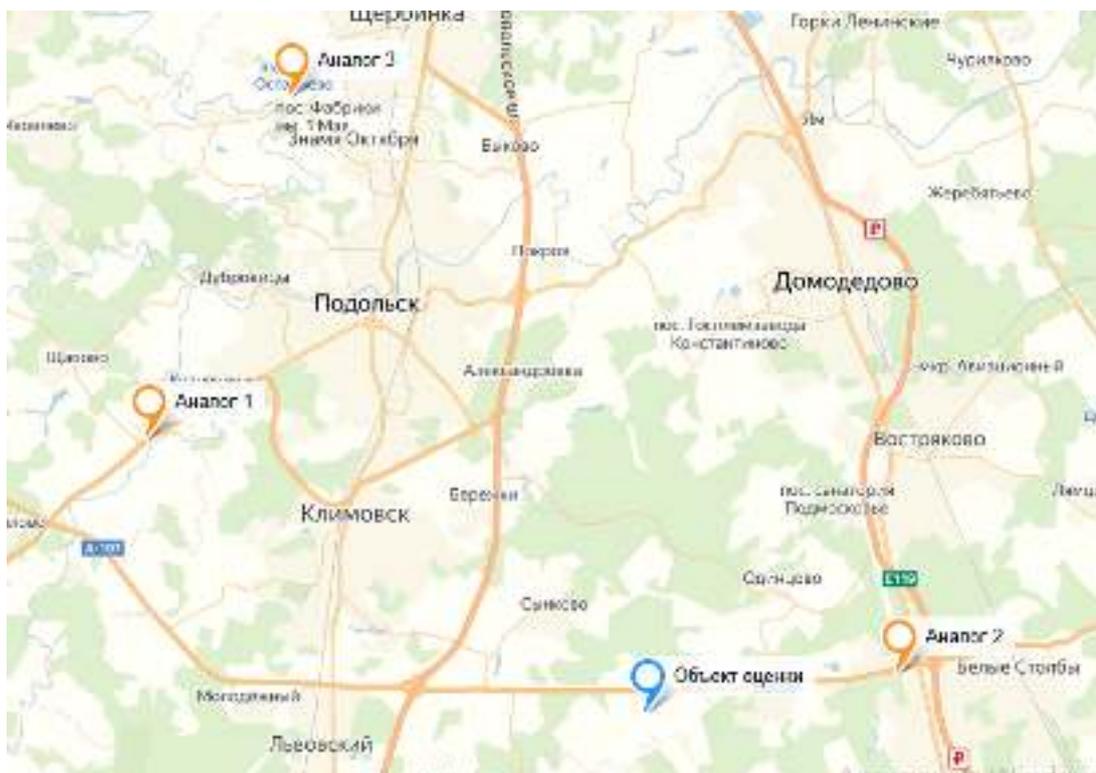
Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

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

#### **Выбор единицы сравнения**

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

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



**Рисунок 1** Расположение объекта оценки и объектов аналогов

**Таблица 6 Расчет справедливой стоимости земельных участков общей площадью до 1 000 соток**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		12 500 000	160 000 000	76 200 000
Источник информации			<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/210471253/">https://www.cian.ru/sale/suburban/210471253/</a>	<a href="https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-225-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-belye-stolby">https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-225-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-belye-stolby</a>	<a href="https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-762-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-ryazanovo-moskva">https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-762-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-ryazanovo-moskva</a>
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		12 500 000	160 000 000	76 200 000
Общая площадь, сот.	сот	до 1000	170	2250	762
Цена за ед. площади	руб/сот		73 529,41	71 112	100 000
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		73 529,41	71 112	100 000
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		73 529,41	71 112	100 000
<b>Торг</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	руб/сот		63 970,59	61 867,44	87 000,00
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		октябрь 19	октябрь 19	октябрь 19	октябрь 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		63 970,59	61 867,44	87 000,00
<b>Местоположение</b>		деревня Валищево, Подольский район, Московская область Шоссе: Симферопольское шоссе (М2) От МКАД:35 км	Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, Ознобишино село От МКАД:20 км	Домодедовский район рядом с Белые Столбы Шоссе: Каширское шоссе (М2) От МКАД:30 км	С. Рязаново, Новая Москва Шоссе: Варшавское шоссе (М2) От МКАД:16 км
Корректировка	%		-9,68%	0,00%	-9,68%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		57 778,23	61 867,44	78 578,40
<b>Физические характеристики</b>					
Общая площадь, сот.	сот	до 1000	170	2250	762
Корректировка	%		0%	+8%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		57 778,23	66 816,84	78 578,40
<b>Назначение</b>		земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства	земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного производства
	Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		57 778,23	66 816,84	78 578,40
<b>Обременения ( Сервитут)</b>					
Корректировка		Нет	Нет	Нет	Нет
Скорректированная цена	руб/сот		57 778,23	66 816,84	78 578,40
<b>Инженерные коммуникации</b>					
Корректировка	%	по границе	по границе	по границе	по границе
Скорректированная цена	руб/сот		57 778,23	66 816,84	78 578,40
Операционная аренда		Да	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		57 778,23	66 816,84	78 578,40
<b>Количество корректировок</b>					
1/ n			2	2	2
Сумма (1/ n)			0,5	0,5	0,5
<b>Весовые коэффициенты</b>					
Цена за ед. общей площади	руб/сот		0,333333	0,333333	0,333333
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		67 724,42		
			677,24		

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на право собственности

Объект оценки, как и объекты аналоги №1,2,3 находятся в собственности.  
Корректировка равна 0

### Поправка на цену предложения:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №24 2019г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Поселенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Ближние города</b>									
Воронеж	4,5 (1,5)	1,9 (8)	1,5 (9)	7,10 (8,5)	5,4 (5,5)	9,11 (10)	6,8 (7)	10,11 (12,5)	9,12 (10,5)
Иркутск	2-9 (2,5)	7-8 (8)	4-6 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	8-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Красноярск	3-8 (2,2)	6-9 (7,5)	4-9 (5)	8-10 (9)	4-9 (5)	8-12 (10)	3-9 (5,2)	9-12 (10,2)	10-12 (11)
Москва	1,7 (1,5)	2,1 (8,5)	2,3 (7)	8-10 (9)	6,8 (7)	9,12 (10,5)	9,8 (7)	10,12 (11)	10,12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	8-7 (5,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-9 (5)	7-9 (8)	2-8 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	8-8 (7)	10-13 (11,5)	10-12 (12,5)
С.-Петербург	1,7 (1)	7,3 (8)	5,7 (6)	9,11 (10)	5,7 (6)	9,10 (9,5)	8,8 (7)	10,12 (11)	10,12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	8,7	11,2	11,4
<b>Средние города</b>									
Ижевск	2-8 (5,2)	8-9 (8,2)	2-7 (6)	10-11 (10,5)	2-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,2)	11-13 (12)	10-13 (11,2)
Оренбург	2-8 (5,2)	7-9 (8)	2-8 (6,5)	10-12 (11)	2-7 (6)	8-12 (10,2)	8-9 (7,2)	10-12 (11)	12-14 (12,5)
Самара	7-9 (8)	10-13 (11,2)	-	12-15 (12,2)	-	13-14 (12,2)	-	10-13 (12,2)	12-14 (12)
Саратов	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (10)	6-8 (7)	8-12 (10,2)	7-8 (7,2)	10-13 (11,2)	10-14 (12)
Тольятти	5-8 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-13 (10,5)	12-14 (12)
Тюмень	4-8 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	8-12 (10,5)	8-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-11 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,1	6,5	11,0	6,7	10,0	7,7	11,5	11,3
<b>Поблизости города в поселенные пункты</b>									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (12)

Примечание: В скобках указано среднее значение.  
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, и максимальные – в июле и декабре

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала, на уровне: -13%.

### Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: до 1000 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 170, 2250, 762 сот.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017, где:

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Корректировка равняется  $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 7

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сот	до 1000	170	2250	762
Общая площадь, га	До 10	1,7	22,5	7,62
Коэффициент	1	1	1,08	1
Корректировка		0%	+8%	0%

### Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки отличается от объектов аналогов по удаленности от МКАДа. Вводится корректировка на основе обзора рынка недвижимости.

Показатель	Значение
<b>Удаленность от МКАД 10-25</b>	
Количество проанализированных предложений	8
Средний показатель стоимости, 1 кв. м/руб.	1 581
<b>Диапазон удельных цен, 1 кв. м./руб.</b>	<b>1 118 – 2 052</b>
<b>Удаленность от МКАД 25-40</b>	
Количество проанализированных предложений	5
Средний показатель стоимости, 1 кв. м/руб.	1 428
<b>Диапазон удельных цен, 1 кв. м./руб.</b>	<b>512 – 2 833</b>
<b>Удаленность от МКАД 40 -90</b>	
Количество проанализированных предложений	5
Средний показатель стоимости, 1 кв.м/руб.	647
<b>Диапазон удельных цен, 1 кв.м/руб.</b>	<b>493 – 965</b>

Таблица 8

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАДа, км	30	20	30	16
Средний показатель стоимости, 1 кв.м/руб.	1 428	1 581	1 428	1581
Корректировка		<b>-9,68%</b>	<b>0</b>	<b>-9,68%</b>

Корректировка равняется  $(C_o/C_a-1)*100\%$

### Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в октябре 2019 года. Корректировка не требуется.

### Обременения

В случае, если оцениваемый земельный участок обременен сервитутом (например, обеспечение беспрепятственного прохода и проезда к смежному земельному участку), величина поправки может быть рассчитана по соотношению площадей части земельного участка, обремененного сервитутом к общей площади земельного участка. Метод соотношения площадей реализуется формулой:

$$K = (S_o / S_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки (поправки) на обременение сервитутом;

S<sub>o</sub> – площадь земельного участка, обремененного сервитутом, кв.м;

S<sub>n</sub> – площадь земельного участка, кв.м.

Так как у нас земельный участок не обременен сервитутом то корректировка будет равна 0

### Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога,  $\frac{1}{BK_i}$  где: BK<sub>i</sub> – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ;  $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

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

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

Расчет весов (B<sub>i</sub>) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

### Операционная аренда

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

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв. м. за 1 месяц арендная ставка составит: 6,91 руб./кв. м./месяц, без учета НДС.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв.м., оцениваемых объектов составляет: 6,25 рублей за кв. м.. Налог на землю за 1 кв. м. составит: 0,3%\*6,25 руб./кв. м.=0,019 руб./кв. м.. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,0016 руб./кв. м..

Стоимость за один месяц составляет: 6,91 руб./кв. м. + 0,0016 руб./кв. м.=6,9116 руб./кв. м..

С даты оценки договор операционной аренды действует 9 месяцев.

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

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

Она составляет :7%

Отсюда получаем, что корректировка равняется  $(6,91116*9)*(1+7\%*912)^{(9/12)}= 64,63$  рублей за кв.м

**Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: 64,63 руб./кв+677,24 руб./кв.м=741,87 руб./кв.м.**

Сдаваемая площадь земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020806:1208 согласно договору составляет:11 511 кв. м. Общая площадь: 24 883 кв. м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: 11 511 кв. м.\* 741,87 руб./кв. м.= 8 539 665,57 рублей

Оставшаяся площадь составляет:13 372 кв. м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: 13 372 кв. м.\* 677,24 руб./кв. м.= 9 056 053,28 рублей

**Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 24 883 кв.м. составляет: 8 539 665,57 рублей+9 056 053,28 рублей=17 595 718,85 рублей**

#### **Полученные результаты справедливой стоимости**

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 17 600 000 рублей

В том числе:

**Таблица 9**

<b>Кадастровый №</b>	<b>Ближайший н. п.</b>	<b>Площадь, кв. м.</b>	<b>Стоимость участка, руб.</b>	<b>Стоимость участка, руб., без учета НДС округленно</b>
50:27:0020806:1208	Валищево	24 883	17 595 718,85	17 600 000
ИТОГО			17 595 718,85	17 600 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

**Таблица 10**

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	17 600 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий<sup>2</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

**Таблица 11**

	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,

<sup>2</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 12:

**Таблица 12**

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

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

**Таблица 13**

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

**Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельных участков, справедливая стоимость одного земельного участка с учетом округления составляет:**

**17 600 000**

**(Семнадцать миллионов шестьсот тысяч ) рублей, без учета НДС<sup>3</sup>**

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

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

<sup>3</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## **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](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

### **6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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

## 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.

#### **Источник определения доли земельного участка**

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

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

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

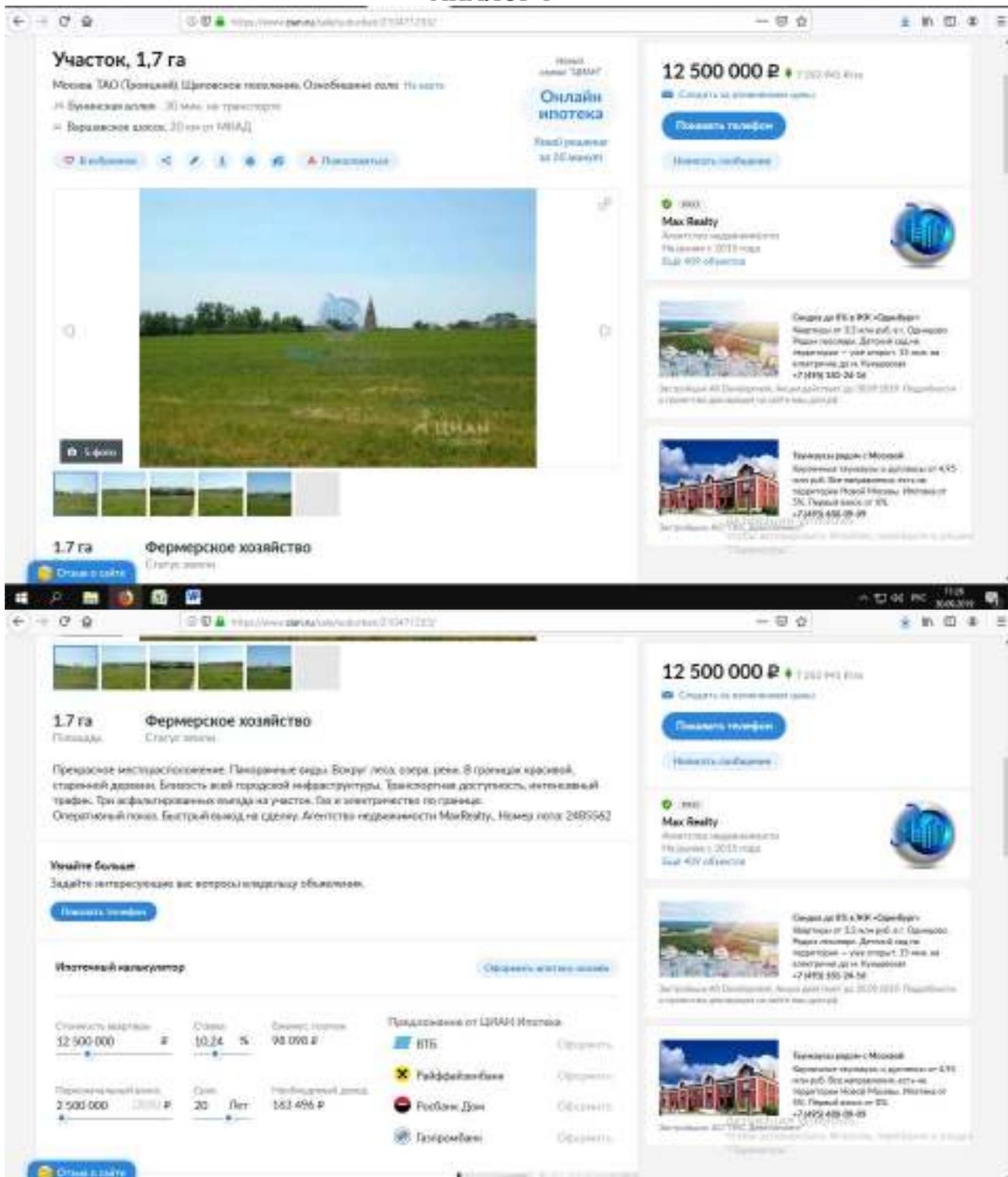
*Ареал 3.* Центры административных районов города: 0,4.

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

*Ареал 5.* Спальные районы: 0,45-0,5.

*Ареал 6.* Окраины города: 0,25-0,35.

# СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ АНАЛОГ 1



## АНАЛОГ 2

Примеры записей о продаже земельных участков:

**Вариант 1 (Верхняя часть):**

- Назначение: Кв. Ширина 30 м, Длительный район рядом с трассой
- Категория / ФМЛ: Земля для
- Площадь / м: 22,5
- Средний статус: Собственность
- Адресный индекс: 38 26011010020
- Цена: 160 000 000 Р (71,152 Р/за сотку)

**Вариант 2 (Нижняя часть):**

- Средний статус: Собственность
- Адресный индекс: 38 26011010020
- Цена: 160 000 000 Р (71,152 Р/за сотку)

**Описание участка:**

Принимает в аренду    Участок под строительство

На продажу выставлен земельный участок под реализацию производственных объектов общей площадью 22,5 га.  
 Находится на окраине деревни Калварского сельского поселения.  
 Принадлежит к населенному пункту Родостовское в сельском товариществе в черте г. Домодедова.  
 Рельеф ровный, планировка по плану.  
 Категория - земля населенных пунктов, ФМЛ - для сельскохозяйственных нужд.

**Оставить заявку или Задать вопрос**

Адресная эл.почта

Карты

### АНАЛОГ 3

The image displays a real estate listing on a website. The top section features a satellite map of a rural area with a green-shaded plot of land. To the right of the map is a sidebar with property details:

- Исх. Parcel: 10 кв. (Место для парковки)
- Площадь / (кв. м): 347 / 0,3
- Решение: цена в соответствии с рыночной стоимостью
- Площадь: 18 га
- Средний статус: Собственность
- Подкатегория: 50.07.002441.000
- Цена: 76 200 000 Р (-100 000 Р за сутки)

Below the map is a photograph of a large, open field under a cloudy sky. The text below the photo reads:

**Предлагает в продаже**

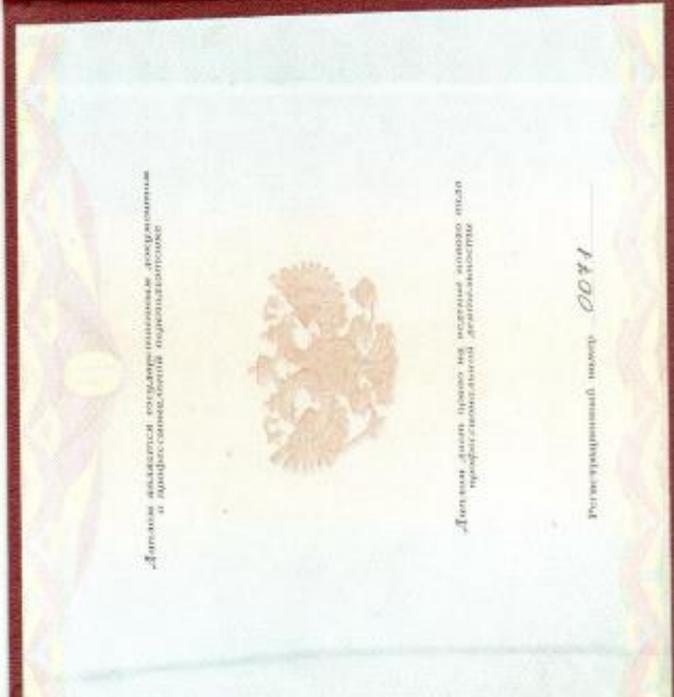
На продажу выставлен земельный участок 7 02 га, расположенный в 15 км от МКАД по Варшавскому шоссе, вблизи деревне Рязаново. Участок с ровным рельефом, в непосредственном окружении находятся лес, несколько проточных ручьев. Участок имеет хорошую транспортную доступность, граничит с асфальтированной дорогой.

Участок в собственности, идеальное место для размещения объектов, для развлекательного использования - для сельскохозяйственного производства.

On the right side of the page, there is a form titled "Оставить заявку или Задать вопрос" (Leave a request or Ask a question) with input fields for name, phone number, and email, and a "Отправить" (Send) button.

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





**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:	Единоразово, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2019 г. по «20» апреля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причтен вред (Ущербодоброутратители), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный установленным в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам деятельности (бессоответствие) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признанной страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Договора № 022-073-003213/19 от 25.01.2019г.



(Паталова Е.Ю.)

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2019г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000120-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Светлакову Василию Ивановичу**

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

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. БУЖИК

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

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(далее именованное органы регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		<small>(Имя, область, кадастровый номер)</small>	
Лист № <u>16.10.2017</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>          </u>
Кадастровый номер: <u>50:27:0020806:1208</u>			
Номер кадастрового квартала:	<u>50:27:0020806</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>28.11.2016</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	<u>Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, д.Валшицево</u>		
Площадь:	<u>24883 +/- 11 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>276450,13</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	<u>Земли сельскохозяйственного назначения</u>		
Виды разрешенного использования:	<u>Для сельскохозяйственного производства</u>		
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 29.11.2021</u>		
Особые отметки:	<u>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0000000:41. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1209.</u>		
Получатель выписки:	<u>Закрытый паевой инвестиционный фонд рейтинг "Перспектива"</u>		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		<small>(Имя, фамилия, должность)</small>	
		<u>Нуритов С. В.</u>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № 16.10.2017 Раздела 2 Всего листов раздела 2 Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Кадстровый номер: 50:27:0020806:1208

1. Правобладелец (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность. № 50:27:0020806:1208-50/055/2017-2 от 13.10.2017
3. Документы-основания:	Решение о разделе земельного участка от 28.07.2017 №14-07-17-2; 3.1. Передачный акт от 13.09.2013; Решение №10 единоличного исполнительного органа ОАО "Сянкаво" от 24.07.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление. Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, vicinity д.Валицево, кал.№ 50:27:0020806:521, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 63 031 кв. м 13.10.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1208-50/055/2017-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.02.2013 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайга Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" от 05.02.2013
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Чурапов С. В. (подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>50:27:0020806:1208</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____
Условные обозначения: _____



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Чурилов С. В.



**ДОГОВОР № 16-07-18-1**  
**аренды земельных участков**

Московская область,  
Подольский район

«30 августа 2018 года

**Государственная компания «Российские автомобильные дороги»**, зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер № 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14 августа 2009 года, состоит на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Центра управления проектами Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Иванова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 29 мая 2018 года № Д-18140160, с одной стороны, и

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

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

### 1. Предмет договора

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

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 1) 85,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 151 кв. м с кадастровым номером **50:27:0030703:655**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в

едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.04.2016 сделана запись регистрацией № 50:50/001-50/0062/002/2016-354/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 2) 11511,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 24883 +/- 111 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020806:1208, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лиговское, д.Валищево. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прага Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2017 сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1208-50/055/2017-2.

Общая площадь арендуемых земельных участков составляет 11 596 (одиннадцать тысяч пятьсот девяносто шесть) кв.м.

1.2. Земельные участки предоставляются Арендатору для проведения работ по переустройству и размещению сетей связи на ПК2488-ПК2539, ПК2539-ПК2559 (далее – Объект).

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

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

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

## **2. Срок аренды**

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

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

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

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

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

## **3. Оплата и порядок расчетов**

3.1. Общая сумма арендной платы за 11 месяцев срока аренды земельных участков, указанным в п. 1.1 Договора, составляет 1 057 226 (один миллион пятьдесят семь тысяч двести двадцать шесть) рублей 61 копейка, в том числе НДС 18%. Арендная плата начисляется ежемесячно из расчета 96111 (девяносто шесть тысяч сто одиннадцать) рублей 51 копейка, в том числе НДС 18% - 14 661,08 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль 08 копеек за 1 (Один) месяц.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором единовременно в размере, указанном в п.3.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в

течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с момента фактической передачи земельных участков и подписания Акта приема-передачи.

3.3. Плата за пользование земельными участками производится в рублях.

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

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

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

3.7. Размер арендной платы определен на основании Отчета независимого оценщика № 0413/18-12-1 от 10 июля 2018 года.

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

#### 4. Права и обязанности Арендодателя

##### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять в полном объеме права собственника в отношении земельных участков с кадастровым номером 50:27:0020806:1208, 50:27:0030703:655.

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

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

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

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

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

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

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

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

- при нарушении Арендатором условий п.1.3. Договора.

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

#### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Права и обязанности Арендатора**

### 5.1. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.13. Установить на местности оознавательные знаки Объекта.

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

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

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

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

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

## 6. Ответственность сторон

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

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение условий настоящего Договора. Доказательства обстоятельств непреодолимой силы

подтверждается Сторонами на основании заключения МЧС России, выданное в соответствии с его компетенцией.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Изменение или расторжение соглашения**

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

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

## **8. Рассмотрение и урегулирование споров**

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

## **9. Прочие условия**

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

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

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

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

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

9.6. Арендодатель подтверждает, что ему известны и понятны требования Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами

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

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

При исполнении своих обязательств по Договору, Арендодатель, его работники, не осуществляют и намерены впредь воздерживаться от запрещенных Антимонопольным законодательством и/или Законодательством о закупках действий (бездействия), влекущих ограничение, устранение, недопущение конкуренции на каком-либо рынке товаров, работ или услуг, в том числе при исполнении своих обязательств по настоящему Договору; не заключать и/или не исполнять соглашения, устные договоренности с хозяйствующими субъектами или органами и организациями, исполняющими государственные функции, в случае, если они способны привести к ограничению, устранению или недопущению конкуренции, не осуществлять в отношении конкурентов незаконных или недобросовестных действий, которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, и способны причинить другим хозяйствующим субъектам убытки или вред, а в случае, если Арендодатель занимает на каком-либо рынке товаров, работ услуг положение, дающее ему возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем рынке, он также намерен воздерживаться от извлечения от такого положения несправедливой выгоды.

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

*Приложения:*

*Приложение № 1 – Акт приема-передачи*

*Приложение № 2 – Схемы расположения арендуемых частей земельных участков*

## 10. Реквизиты и подписи Сторон

**Арендодатель:**

**ООО «УК «Прагма Капиталь» Д.У. ЗПИФ  
рентный «Перспектива»**

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН  
1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская  
область, Селижаровский район, пгт.

Селижарово, ул. Ленина, д.3а  
р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)

**Арендатор:**

**Государственная компания «Автодор»**

Адрес места нахождения:

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

ОГРН 1097799013652

ИНН 7717151380, КПП 770701001

р/с 40501810400001001901

АКТ  
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКОВ  
к договору аренды земельных участков № 16-07-18-1 от «22» августа 2018 г.

Московская область, Подольский район

«22» августа 2018 г.

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учетный номер № 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14 августа 2009 года, состоит на учете в ИФНС № 7 по г. Москве, ИНН 7717151380, КПП 770701001, осуществляющая свою деятельность на основании Федерального закона от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Центра управления проектами Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Иванова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 29 мая 2018 года № Д-18140160, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а) в лице Генерального директора Кузнецкого Дмитрия Станиславовича (лиц мужского, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванюво Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава,

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

1. Согласно обязательствам по п. 1.1 Договора аренды частей земельных участков № 16-07-18-1 от «22» августа 2018 (далее - Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду):

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 1) 85,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 151 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:655, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское;

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 2) 11511,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 24883 +/- 111 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020806:1208, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, д. Валищево.

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

3. Стороны с настоящим актом согласны, замечаний и дополнений к нему не имеют.
4. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр предназначен для Арендодателя, два - для Арендатора, один - для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

##### Арендодатель

ООО «УК «Призма Капитал» Д.У. ЗИИФ  
рентный «Перспектива»  
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН  
1067746469658  
Место нахождения: 172200, Тверская область,  
Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул.  
Ленина, д.3а  
р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)  
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

М.П.

/ Д.С. Купик /

##### Арендатор

Государственная компания «Автодор»  
Адрес места нахождения:  
127006, г. Москва, Страстной бульвар, д. 9  
ОГРН 1097799013652  
ИНН 7717151380, КПП 770701001  
р/с 40501810400001001901  
в Операционный департамент Банка России г.  
Москва 701  
БИК 044501002  
Плательник: Межрегиональное операционное  
УФК (Государственная компания «Российские  
автомобильные дороги» и/с: 41956555550)  
ОКПО 94158138 ОКОГУ 4100401  
ОКАТО 45286585000 ОКТМО 45382000  
ОКФС 12 ОКОПФ 71602  
ОКВЭД 75.11.8  
Адрес электронной почты:  
info@russianhighways.ru  
8(495) 727-11-95

Директор Центра управления проектами  
Государственной компании «Российские  
автомобильные дороги»

М.П.

/ Д.С. Иванов /

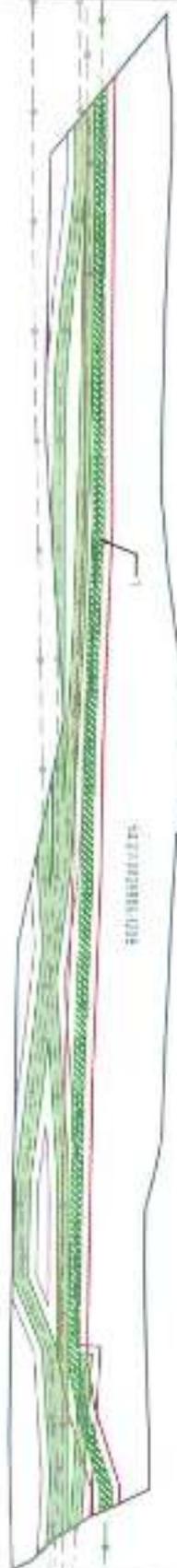


# СХЕМА РАСПОДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ



Коды символов обозначения кадастрового участка

№ п/п	X, м	Y, м	№ п/п	X, м	Y, м	№ п/п	X, м	Y, м	№ п/п	X, м	Y, м	№ п/п	X, м	Y, м	№ п/п	X, м	Y, м	№ п/п	X, м	Y, м						
1	421352.04	217982.75	2	421352.04	217982.75	3	421352.04	217982.75	4	421352.04	217982.75	5	421352.04	217982.75	6	421352.04	217982.75	7	421352.04	217982.75	8	421352.04	217982.75			
9	421352.04	217982.75	10	421352.04	217982.75	11	421352.04	217982.75	12	421352.04	217982.75	13	421352.04	217982.75	14	421352.04	217982.75	15	421352.04	217982.75	16	421352.04	217982.75	17	421352.04	217982.75
18	421352.04	217982.75	19	421352.04	217982.75	20	421352.04	217982.75	21	421352.04	217982.75	22	421352.04	217982.75	23	421352.04	217982.75	24	421352.04	217982.75	25	421352.04	217982.75	26	421352.04	217982.75
27	421352.04	217982.75	28	421352.04	217982.75	29	421352.04	217982.75	30	421352.04	217982.75	31	421352.04	217982.75	32	421352.04	217982.75	33	421352.04	217982.75	34	421352.04	217982.75	35	421352.04	217982.75
36	421352.04	217982.75	37	421352.04	217982.75	38	421352.04	217982.75	39	421352.04	217982.75	40	421352.04	217982.75	41	421352.04	217982.75	42	421352.04	217982.75	43	421352.04	217982.75	44	421352.04	217982.75
45	421352.04	217982.75	46	421352.04	217982.75	47	421352.04	217982.75	48	421352.04	217982.75	49	421352.04	217982.75	50	421352.04	217982.75	51	421352.04	217982.75	52	421352.04	217982.75	53	421352.04	217982.75
54	421352.04	217982.75	55	421352.04	217982.75	56	421352.04	217982.75	57	421352.04	217982.75	58	421352.04	217982.75	59	421352.04	217982.75	60	421352.04	217982.75	61	421352.04	217982.75	62	421352.04	217982.75
63	421352.04	217982.75	64	421352.04	217982.75	65	421352.04	217982.75	66	421352.04	217982.75	67	421352.04	217982.75	68	421352.04	217982.75	69	421352.04	217982.75	70	421352.04	217982.75	71	421352.04	217982.75



СРП №	Планировка земельного участка		Натуральная территория	История землепользования	
	Дата утверждения проекта, дата вступления в силу	Дата утверждения проекта, дата вступления в силу		Подлежит ли изъятию для государственных нужд РФ	Подлежит ли изъятию для государственных нужд РФ
50:01/0201016/1208	5986.84	8534.81	1	СЗП кадастра территории (02:48-107/15)	Не подлежит изъятию
Плановый номер: 12093 МЭ: 50-01/0201016/1208 Дата утверждения: 2009 г.				Дата утверждения: 2018.09 Дата вступления в силу: 2018.09	

Земельный участок площадью 150 кв. м, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения".

Земельный участок площадью 150 кв. м, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения".

№ п/п	Коды символов обозначения кадастрового участка	№ п/п	Коды символов обозначения кадастрового участка
1	50:01/0201016/1208	2	50:01/0201016/1208

В направлении документа проинформировано и согласовано

директор

инст

Генеральный директор

Директор Центра

ООО «СК «Гранд Капитал»

Управление проектами

Д.У. 311440 регионные

Государственные компании

«Перестройка»

«Артпод»

Д.С. Жуков

Д.С. Мамон

подпись:

подпись:





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.

Выдано « 19 » сентября 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0026528 \*

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

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

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

29 (восемьдесят девять)

листов

