



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

Отчет №3 – 04/03-20

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:
06 марта 2020 года
Дата составления отчета:
06 марта 2020 года

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

Москва, 2020

Сопроводительное письмо

06 марта 2020 года
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №403 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино, д. Алтухово, д. Бережки, д. Никулино, д. Слащево, д. Сырково, которые являются отдельными активами (в соответствии с 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)))) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 06 марта 2020 года

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

Таблица 1

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020806:271	Сырково	530 456
50:27:0030650:245	Никулино	145 807
50:27:002:0806: 425	Сырково	177 285
50:27:0020806:327	Бережки	427 587

Объекты оценки , представленные в таблице №2 находятся в операционной аренде.

Согласно договору аренды недвижимого имущества №02-12-19-1 от 02 декабря 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Таблица 2

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020631:36	Сертякино	79 349
50:27:0020631:40	Сертякино	239 913
50:27:0020611:52	Сертякино	336 631
50:27:0020611:229	Сертякино	46 227
50:27:0020611:232	Сертякино	75 095
50:27:0020611:233	Сертякино	40 000
50:27:0030650:237	Никулино	114 932
50:27:0030650:243	Никулино	46 946
50:27:0030650:244	Никулино	142 176

50:27:0030703:45	Алтухово	39 260
50:27:0020631:35	Сертякино	23 391
50:27:0020806:259	Слащево	295 620
50:27:0020806:260	Слащево	203 568
50:27:0020631:38	Сертякино	38 796

Объекты оценки, представленные в таблице №3 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №02-07-19-1 от 24 июля 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Таблица 3

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0030650:238	Никулино	168 070
50:27:0030650:241	Никулино	387 309
50:27:0020631:41	Сертякино	187 902

Объект оценки, представленный в таблице №4, находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельного участка 18/19 от 30 мая 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Таблица 4

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020611:48	Сертякино	577 644

Объект оценки, представленный в таблице №5, находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельного участка 20/20 от 30 мая 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Таблица 5

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020611:234	Сертякино	35 018

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

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

Основные факты и выводы

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

	50:27:0020631:36 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 3. Земельный участок, общей площадью: 38 796 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:38 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 4. Земельный участок, общей площадью: 239 913 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:40 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 5. Земельный участок, общей площадью: 187 902 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:41 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 6. Земельный участок, общей площадью: 577 644 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:48 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 7. Земельный участок, общей площадью: 336 631 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:52 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 8. Земельный участок, общей площадью: 46 227 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:229 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 9. Земельный участок, общей площадью: 75 095 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:232 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
--	--

	10. Земельный участок, общей площадью: 40 000 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:233 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 11. Земельный участок, общей площадью: 35 018 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:234 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино 12. Земельный участок, общей площадью: 114 932 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:237 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино 13. Земельный участок, общей площадью: 168 070 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:238 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 14. Земельный участок, общей площадью: 387 309 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:241 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 15. Земельный участок, общей площадью: 46 946 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:243 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 16. Земельный участок, общей площадью: 142 176 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:244 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 17. Земельный участок, общей площадью: 145 807 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для
--	---

	сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:245 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 18. Земельный участок, общей площадью: 427 587 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:327 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Бережки 19. Земельный участок, общей площадью: 39 260 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:45 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Алтухово 20. Земельный участок, общей площадью: 295 620 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:259 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Слащево 21. Земельный участок, общей площадью: 203 568 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:260 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Слащево 22. Земельный участок, общей площадью: 530 456 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:271 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сырково 23. Земельный участок, общей площадью: 177 285 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002:0806: 425 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сырково
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 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	06 марта 2020 года
Период проведения оценки	06 марта 2020 года
Дата составления отчета	06 марта 2020 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	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	47 220 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	47 220 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у

нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

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

47 220 000

(Сорок семь миллионов двести двадцать тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

№, п/п	Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
1	50:27:0020631:35	Сертякино	23 391	250 000
2	50:27:0030650:238	Никулино	168 070	1 850 000
3	50:27:0030650:241	Никулино	387 309	4 120 000
4	50:27:0030650:243	Никулино	46 946	510 000
5	50:27:0030650:244	Никулино	142 176	1 530 000
6	50:27:0030650:245	Никулино	145 807	1 540 000
7	50:27:0020806:327	Бережки	427 587	4 530 000
8	50:27:0030703:45	Алтухово	39 260	420 000
9	50:27:0020631:36	Сертякино	79 349	860 000
10	50:27:0020631:38	Сертякино	38 796	420 000
11	50:27:0020631:40	Сертякино	239 913	2 590 000
12	50:27:0020631:41	Сертякино	187 902	2 610 000

¹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

13	50:27:0020611:48	Сертякино	577 644	6 120 000
14	50:27:0020611:52	Сертякино	336 631	3 630 000
15	50:27:0020611:229	Сертякино	46 227	500 000
16	50:27:0020611:232	Сертякино	75 095	810 000
17	50:27:0020611:233	Сертякино	40 000	430 000
18	50:27:0020611:234	Сертякино	35 018	370 000
19	50:27:0030650:237	Никулино	114 932	1 240 000
20	50:27:0020806:259	Слащево	295620	3 190 000
21	50:27:0020806:260	Слащево	203568	2 200 000
22	50:27:0020806:271	Сылково	530456	5 620 000
23	50:27:002:0806: 425	Сылково	177285	1 880 000
Итого				47 220 000

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	17
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	18
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	20
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	20
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	20
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	20
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	21
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	32
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	56
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	56
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	56
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	64
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	66
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	66
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	66
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	84
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	87
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	88

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №403 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: 23 391 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:35 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 2. Земельный участок, общей площадью: 79 349 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:36 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 3. Земельный участок, общей площадью: 38 796 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:38 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 4. Земельный участок, общей площадью: 239 913 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:40 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 5. Земельный участок, общей площадью: 187 902 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:41 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 6. Земельный участок, общей площадью: 577 644 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:48 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 7. Земельный участок, общей площадью: 336 631 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:
---------------	--

	50:27:0020631:52 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 8. Земельный участок, общей площадью: 46 227 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:229 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 9. Земельный участок, общей площадью: 75 095 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:232 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 10. Земельный участок, общей площадью: 40 000 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:233 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 11. Земельный участок, общей площадью: 35 018 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020631:234 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 12. Земельный участок, общей площадью: 114 932 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:237 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 13. Земельный участок, общей площадью: 168 070 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:238 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 14. Земельный участок, общей площадью: 387 309 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:241 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино
--	---

	15. Земельный участок, общей площадью: 46 946 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:243 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 16. Земельный участок, общей площадью: 142 176 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:244 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 17. Земельный участок, общей площадью: 145 807 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:245 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Никулино 18. Земельный участок, общей площадью: 427 587 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:327 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Бережки 19. Земельный участок, общей площадью: 39 260 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:45 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Алтухово 20. Земельный участок, общей площадью: 295 620 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:259 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Слащево 21. Земельный участок, общей площадью: 203 568 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:260 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Слащево 22. Земельный участок, общей площадью: 530 456 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для
--	--

	сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030703:271 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сырково 23. Земельный участок, общей площадью: 177 285 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002:0806: 425 Местоположение: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сырково
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 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	06 марта 2020 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. Произвести оценку при следующих допущениях: Земельные участки участвуют в севообороте. Локальное окружение объектов земли сельскохозяйственного назначения.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

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

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

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

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

БИК: 044583685

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

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003213/19. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2019 г. по 20 апреля 2020 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-004023/19. 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 № 451-ФЗ от 28.11.2018- «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

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

экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Произвести оценку при следующих допущениях:
- Земельные участки участвуют в севообороте. Локальное окружение объектов земли сельскохозяйственного назначения.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Договор аренды недвижимого имущества №02-12-19-1 от 02 декабря 2019 года.
- 2) Договор аренды недвижимого имущества №02-07-19-1 от 24 июля 2019 года
- 3) Договор аренды земельного участка 18/19 от 30 мая 2019 года.
- 4) Договор аренды земельного участка 20/20 от 30 мая 2019 года.
- 5) Соглашение № 07-02/14-1 об установлении частного сервитута на земельный участок от 18 февраля 2014 года
- 6) Свидетельства о государственной регистрации права собственности:

Свидетельство о государственной регистрации права №

50-АГ№487254
50-АГ№487257
50-АГ№487250
50-АГ№487255
50-АГ№487256
50-АГ№487266
50-АГ№487236
50-АГ№487203
50-АГ№487261
50-АГ№487262
50-АГ№487260
50-АГ№487259
50-АГ№487258
50-АГ№487248
50-АГ№487265
50-АГ№487269
50-АГ№487271
50-АГ№487270
50-АГ№586547
50-АГ№487326
50-АГ№487275
50-АГ№487241
50-АГ№487249
50-АГ№487243
50-АГ№487234
50-АГ№487242
50-АГ№487239

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018;

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 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

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 № 451-ФЗ от 28.11.2018; 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

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

Таблица 6

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

Описание земельных участков

Таблица 7

Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Свидетельство о государственной регистрации права
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Свидетельство о государственной регистрации права
Адрес (местоположение) объектов оценки	Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, , д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково	Свидетельство о государственной регистрации права
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Свидетельство о государственной регистрации права
Характеристика объекта оценки	Объекты оценки представляют собой земельные участки, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот.	- данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru

	Примыкают к симферопольскому шоссе	
Удаленность от МКАД	Около 35км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	Карта Московской области
Наличие коммуникаций	Нет	данные заказчика
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком не был проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.	
Текущее использование		
Соответствует разрешенному использованию. Высев многолетних трав.		
Информация об износе объекта оценки		
Земельный участок не подлежит износу		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объекты оценки не имеют элементов		
Позиционирование Объектов оценки		
Локальное окружение представлено землями аналогичного назначения и разрешенного использования. Объект оценки расположен вдоль Симферопольского шоссе. Удаление от МКАД около 35 км. Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство.		

Таблица 8

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

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	79 349
Кадастровый номер:	50:27:0020631:36
Земельный участок 3	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	38 796
Кадастровый номер:	50:27:0020631:38
Земельный участок 4	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	239 913
Кадастровый номер:	50:27:0020631:40
Земельный участок 5	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	187 902
Кадастровый номер:	50:27:0020631:41
Земельный участок 6	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	577 644
Кадастровый номер:	50:27:0020631:48
Земельный участок 7	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	336 631
Кадастровый номер:	50:27:0020631:52
Земельный участок 8	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	46 227
Кадастровый номер:	50:27:0020631:229
Земельный участок 9	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	75 095
Кадастровый номер:	50:27:0020631:232
Земельный участок 10	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	40 000
Кадастровый номер:	50:27:0020631:233
Земельный участок 11	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	35 018
Кадастровый номер:	50:27:0020631:234
Земельный участок 12	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	114 932
Кадастровый номер:	50:27:0030650:237
Земельный участок 13	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	168 070
Кадастровый номер:	50:27:0030650:238
Земельный участок 14	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	387 309
Кадастровый номер:	50:27:0030650:241
Земельный участок 15	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	46 946
Кадастровый номер:	50:27:0030650:243
Земельный участок 16	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	142 176
Кадастровый номер:	50:27:0030650:244
Земельный участок 17	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Никулино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	145 807
Кадастровый номер:	50:27:0030650:245
Земельный участок 18	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Бережки

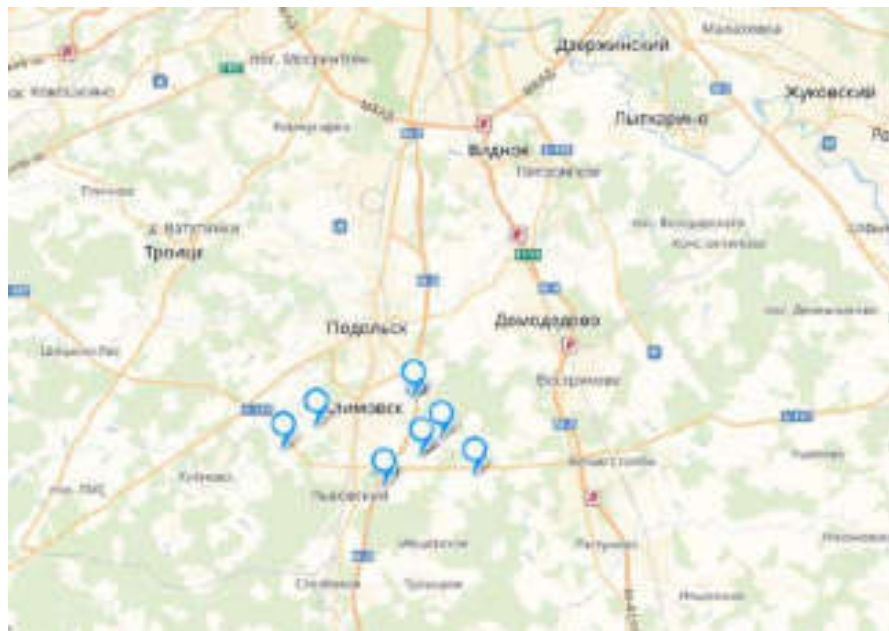
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	427 587
Кадастровый номер:	50:27:0020806:327
Земельный участок 19	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Алтухово
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	39 260
Кадастровый номер:	50:27:0030703:45
Земельный участок 20	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	295 620
Кадастровый номер:	50:27:0030703:259
Земельный участок 21	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Слащево
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	203 568
Кадастровый номер:	50:27:0020806:260
Земельный участок 22	
Местоположение	Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д. Сынково

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

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

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

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе -

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

Карта Московской области:



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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Современную экономику района представляли более 1000 предприятий и организаций, среди которых: Автоматизированный сортировочный центр — филиал ФГУП «Почта России» (пгт. Львовский) управления федеральной почтовой связи Московской области; ООО

«Строитель-плюс», ЗАО «Пуратос», ООО "НПО «Петровакс Фарм», ООО «Строительные системы», ООО «Яковлевская чаеразвесочная фабрика», ОАО «Сынково» и др. В районе производится: цельномолочная и фармацевтическая продукция, ингредиенты для пищевой промышленности, строительные смеси и пр.

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

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

Экономический обзор

Картина деловой активности. Февраль 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).



Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4кв19, внесли обрабатывающая промышленность¹ и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

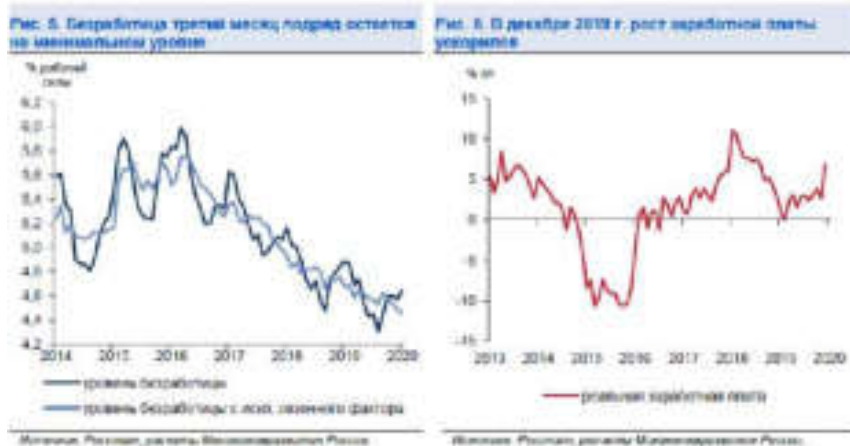


В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4 % г/г после -1,3 % г/г в декабре).

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности третий месяц подряд остается на историческом минимуме – 4,5 % от рабочей силы. В январе 2020 г. изменения на рынке труда были незначительными. Совокупная численность рабочей силы снизилась на 4,3 тыс. человек (с исключением сезонности) с замедлением снижения годовой динамики до -0,1 % г/г (декабрь -0,5 % г/г). Численность занятых с исключением сезонности в январе практически не изменилась по отношению к декабрю (+25,2 тыс. человек, 0,0 % м/м SA), в годовом выражении сохраняется околонулевая динамика (+0,2 % г/г). Общая численность безработных с

исключением сезонного фактора за месяц снизилась на 29,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -5,0 % г/г.



Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2020	2019	декабрь 2019	ноябрь 2019	октябрь 2019	сентябрь 2019	август 2019	июль 2019	2018
ВВП	1,6*	1,3	2,3*	2,1*	2,6*	2,0*	1,5*	1,6*	2,5
Сельское хозяйство	2,9	4,0	5,6	5,7	5,0	5,4	3,2	6,1	-0,2
Строительство	1,0	0,6	0,4	0,3	1,1	1,0	0,2	0,2	6,3
Розничная торговля	2,7	1,6	1,9	2,3	1,7	0,7	0,8	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,4	0,6	-1,3	-1,2	0,2	0,5	-0,3	-0,9	0,2
Промышленное производство	1,1	2,3	1,7	0,7	3,0	3,8	2,8	2,8	3,5
Добыча полезных ископаемых	-0,4	2,5	0,5	0,1	-0,7	1,4	2,1	2,0	3,8
добыча угля	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	2,9	-1,4	-2,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	0,5	2,6	1,5	2,9
добыча металлических руд	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,7	2,6	2,2	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-12,9	2,4	26,1	1,0	-5,0	16,8	-1,8	8,0	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	2,6	4,0	1,5	6,3	5,9	3,4	3,7	3,6
пищевая промышленность	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	6,8	0,1	5,0	3,4
легкая промышленность	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	0,8	-1,9	-2,6	3,4
деревообработка	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	3,2	2,4	0,3	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	1,2	4,5	1,0	2,6
химический комплекс	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	8,5	5,0	6,1	3,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	5,3	3,5	5,6	0,4
металлургия	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	3,8	3,6	5,7	1,9
машиностроение	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	21,8	8,9	6,7	6,1
прочие производства	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	-13,5	-11,5	-7,6	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	0,0	-4,8	0,2	2,1	3,7	1,1	0,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-5,2	-10,0	-12,9	-12,3	-8,4	-2,4	-3,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	январь 2019	2019	апрель 2019	декабрь 2019	ноябрь 2019	октябрь 2019	сентябрь 2019	август 2019	июль 2019	2018
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	4,6	6,8	2,7	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,1	2,1	-0,2	1,2	1,6	1,7	0,9	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,7	2,0	0,2	1,3	2,4	2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,8	1,1	-	-	-	-3,1	1,0	-1,8	0,1 ¹
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	0,1	0,3	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,5	1,7	-	-	-	-3,7	1,5	-0,8	1,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,7	-	-	-	-0,3	0,3	0,4	-
Численность рабочей силы²										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,4	-	75,5	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5	-
Численность занятых³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3
млн. чел. (SA)	72,1	-	72,1	72,1	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0	-
Численность безработных⁴										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,0	-0,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8
млн. чел. (SA)	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	-
Уровень занятости⁵										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	59,3	59,4	-
Уровень безработицы⁶										
в % к рабочей силе (SA)	4,74,5	4,61	4,54,5	4,54,5	4,54,5	4,54,6	4,44,6	4,54,6	4,84,6	4,81

¹ Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

² Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Февраль 2020 года

В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России¹.

Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года:

повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твёрдых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

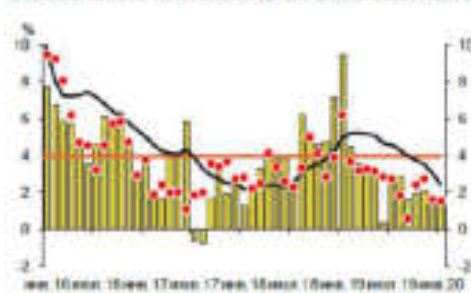
В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция² продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

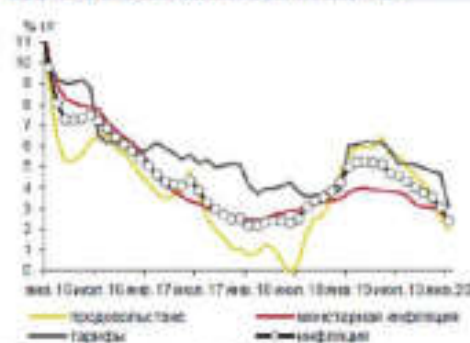
По оценке Минэкономразвития России, в феврале инфляция будет находиться на уровне **0,3–0,4 % м/м**, что соответствует диапазону **2,3–2,4 % г/г**. Вероятность снижения инфляции до 2,2 % г/г в 1кв20 оценивается как высокая. __

Рис. 1. Инфляция продолжает находиться значительно ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рис. 2. Выход из базы расчета ряда проинфляционных эффектов внес вклад в замедление инфляции



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.20	январь.19	январь.18	январь.17	2010	2007	2004
Инфляция							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,5	3,8	4,3	2,6	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,3	0,1	—	—	—
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	—	—	—
Продовольственные товары							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,9	2,9	3,7	4,2	4,7	1,1	4,8
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,5	0,3	—	—	—
в % к предыдущему месяцу, SA	0,9	0,8	0,1	0,1	—	—	—
Непродовольственные товары							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,9	3,0	3,1	3,2	4,1	2,8	5,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,3	—	—	—
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	—	—	—
Услуги							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	3,9	3,9	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,2	—	—	—
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	—	—	—
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,7	3,1	3,8	3,7	3,7	2,1	5,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	—	—	—
в % к предыдущему месяцу, SA	0,9	0,1	0,2	0,1	—	—	—
Инфляция, за исключением регулируемых цен и тарифов в обрабатывающей промышленности*							
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,9	2,9	3,1	3,1	3,8	2,6	5,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	—	—	—
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	—	—	—

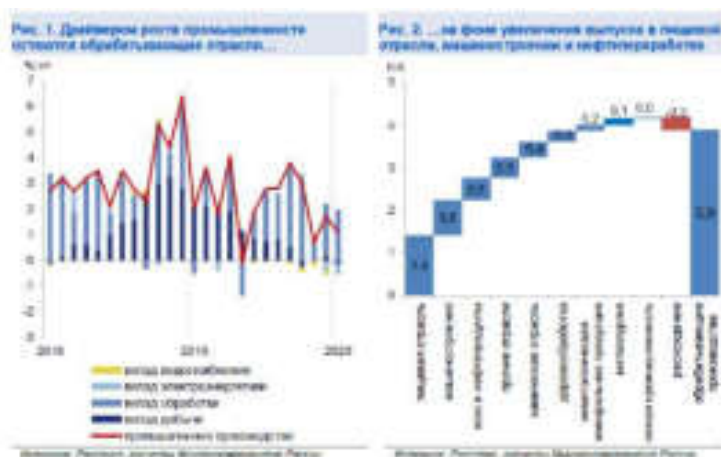
*данные Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Февраль 2020 года

Росстат в январе 2019 года произвел переход на 2018 базисный год (с 2010 базисного года) при расчёте данных о промышленном производстве. Необходимость периодической смены базисного года, используемого при расчете индексов производства, обусловлена происходящими с течением времени изменениями в отраслевой структуре промышленности.

В результате ретроспективного пересчёта данных с новым базисным годом индекс промышленного производства в 2018 г. был скорректирован в сторону увеличения – до 3,5 % с 2,9 %. При этом значение индекса в добыче было снижено до 3,8 % с 4,1 %, по остальным видам деятельности индексы выросли (в обрабатывающих отраслях – до 3,6 % с 2,6 %).

В 2019 году годовой индекс промышленного производства был пересмотрен в сторону понижения – до 2,3 % с 2,4 %. При этом снизилось значение индекса промышленного производства в добыче (до 2,5 % с 3,1 %), а значение индекса обрабатывающих производств выросло до 2,6 % с 2,3 %. Динамика электроэнергетики и водоснабжения также пересмотрена в сторону уменьшения.



В январе темпы роста выпуска промышленности составили 1,1 % г/г (после 1,7 % г/г в декабре).

Сохраняются высокие темпы роста обрабатывающих отраслей (3,9 % г/г после 4,0 % в декабре). Основными драйверами роста обрабатывающей промышленности в январе стали пищевая отрасль (9,2 % г/г), машиностроение (5,2 % г/г), нефтепереработка (2,3 % г/г) и химическая отрасль (3,5 % г/г). Календарный фактор не оказал влияния на рост выпуска обрабатывающей промышленности (в январе 2020 г. было такое же количество рабочих дней, как и в аналогичном месяце прошлого года).

Добыча полезных ископаемых снизилась на -0,4 % г/г (после роста на 0,5 % г/г в декабре), что было связано со сокращением добычи угля в ряде регионов, а также продолжающейся стагнацией в нефтегазовом комплексе в условиях действия соглашения ОПЕК+ по ограничению добычи нефти и более теплой, чем в январе прошлого года, погоды.

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2019	2018
Промышленное производство	1,1	1,7	0,7	3,0	2,3	3,6
Добыча полезных ископаемых	-0,4	0,5	0,1	-0,7	2,5	3,8
Обрабатывающие производства	3,9	4,0	1,5	6,3	2,8	3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	-4,0	0,2	2,1	0,0	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-10,0	-12,9	-12,3	-5,2	2,9

* на основе базиса 2018 года

Источник: Росстат; расчеты Министерства экономики России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Основные экономические и социальные показатели Московской области

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-июнь 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	101,9	x	102,3 ²

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

январь-июнь 2019 года в % к январю-июню 2018 года	110,8	x	102,6
Оборот организаций, млн. рублей	5973563,5	117,5 ³	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	6955,4	118,3 ³	...
обрабатывающие производства	1217633,9	113,0 ³	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	154766,3	100,3 ³	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	36114,8	117,5 ³	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	158,0	105,9	101,0
молоко	332,5	102,8	101,4
яйца, млн. штук	66,5	98,9	99,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	100,26	x	100,01
июнь 2019 года в % к июню 2018 года	104,81	x	104,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2019 года, рублей	4744,0	102,21	100,21
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2019 года, человек	21744	98,51	96,11
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2019 года, в процентах	0,5	x	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2019 года, в процентах	2,8	x	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	4491,6	117,5	107,22
Пассажирооборот автобусов маршрутных (таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	3403,0	95,8	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2019 года, рублей	55196,7	106,8	108,1
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	100,2	x	101,0
январь-май 2019 года	53336,7	107,5	107,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май	61596,3	107,1	...

³ темп роста в фактических ценах

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций

<i>2019 года, рублей</i>			
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	<i>100,6</i>	<i>x</i>	<i>...</i>
<i>январь-май 2019 года</i>	<i>59195,8</i>	<i>107,5</i>	
<i>Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 года, тыс. рублей</i>	<i>10040,0</i>	<i>122,71</i>	<i>87,21</i>

Источник:

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

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

¹ к предыдущему месяцу

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Объекты оценки расположены: Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково, коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская обл. Подольский р-он. Лаговское с/п, вблизи д.Сертякино, д.Алтухово, д.Бережки, д.Никулино, д.Слащево, д.Сынково., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков

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

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

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

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

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

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

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

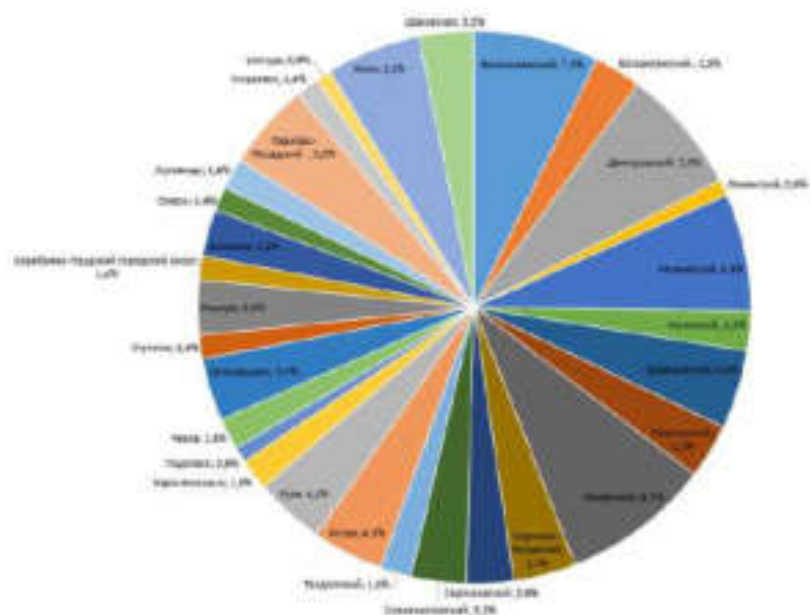
В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения — это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

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

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

Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Объем предложений и площадь земельных участков, сельскохозяйственного назначения, расположенный по районам/городским округам Московской области

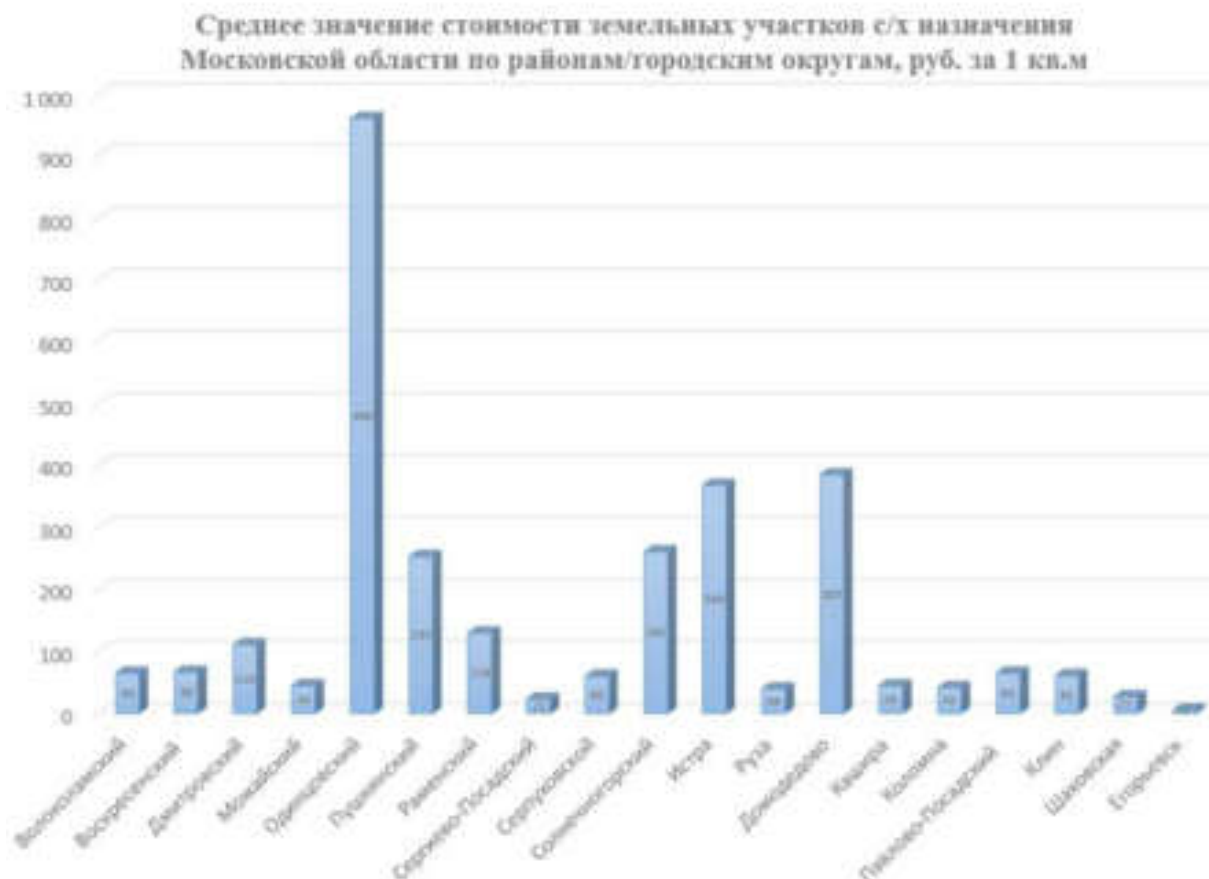


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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

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

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



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

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

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

Таблица 9 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	241 200	55 000	100 000	20 000	15 000
Цена предложения, рублей	796 950 000	5 700 000	15 000	2 600 000	6 500 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	С. Жданово, Подольский район, Московская область	Московская область, Подольск городской округ, Никулино деревня	молоди, Подольск, Московская область	Московская область, Домодедово городской округ, Привалово деревня	Московская область, Подольск городской округ, Валицево деревня
Описание	Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, имеющий площадь 24,15 га, расположенный в 15 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок примыкает к Подольской развязке и к поселку Покров, рядом находятся промышленно-торговые комплексы. По территории проходит газопровод высокого давления. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ - для с/х производства. Подходит под строительство промышленного, торгового или складского комплекса.	Продается очень перспективный участок 5,5 Га с назначением "сельское хозяйство" в лесном массиве с отличным местоположением: недалеко от трассы А-107 и Симферопольского шоссе. Хороший асфальтированный подъезд с двух сторон. По границе участка - свет, газ, центральная канализация. Кад. номер: 50:27:0030650:246	Земельные участки по Чеховскому району МО. Земли с/х назначения под выращивание с/х продукции. Площадью от 1 га до 100 га в Чеховском районе МО.	Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения 2 га (можно больше) в Домодедово. Участок находится в Домодедовском районе, д. Привалово, 50 км от МКАД, рядом с жд станцией Привалово. По документам участок под КФХ (для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства), подойдет под разное сельскохозяйственное производство, также возможно весь или частично перевести под дачное строительство. Кадастровый номер всего участка: 50:28:0100426:9. Электричество и газ по границе участка, есть официальный съезд с дороги. Цена: 13 000 руб. сот., цена за весь 2 600 000 руб.	Арт. 23102458 Продается участок 250 соток, земли сельхозназначения в деревне Валицево Подольского района. Участок ровный, прямоугольной формы для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства по разведению кроликов. Живописное и очень спокойное место. Рядом красивый пруд и замечательные грибные места. Удобное транспортное сообщение на личном и общественном транспорте, до МКАД 15 мин. на авто. Коммуникации: эл-во 15 кВт. Удобный подъезд. Солидные соседи: контактный зоопарк им. Никулина, конюшня. Возможна покупка по частям.
Источник	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2415-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhdanovo	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/207793643/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1118594955	https://www.cian.ru/sale/suburban/202973819/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/221475672/
Цена за 1 кв.м., рублей	3300	103,64	0,15	130	420

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	80 000	1 380 000	413 000	170 000	1 490 000
Цена предложения, рублей	6 400 000	17 000 000	2 400 000	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:	Московская область, Домодедово городской округ, Введенское село, Вираз садовое товарищество, наб. Героев Полярников	М.О. г. Подольского округа	Москва, ТАО (Троицкий), Михайлово-Ярцевское поселение, Конаково деревня	деревня Валищево, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, Подольск, мкр. Львовский
Описание	Продается земельный участок площадью 8 га.под СХ производство (можно частями). Адрес: г. Домодедово, с. Введенское. Категория: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; Кадастровый номер: 50:28:0000000:49924. Цена: 8 000 руб.сот., торг, возможна рассрочка. Участок расположен вдоль реки, электричество и газ по границе.	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.	Калужское или Киевское шоссе 34 км от МКАД, вблизи д. Конаково, ЖК Конаково. Земельный массив 41.3 га. Земельный массив 41.3 га / сельхозугодия / земли населенных пунктов. Коммуникации - электричество по границе участка; газ по границе участка. Подъездная дорога: асфальт до участка. На участке Земельный массив 41,3 га представляет собой поле примыкающее к автотрассе А-107 новая ветвь трассы походит в 2х км от участка. Граничит с пустырем и лесным массивом Михайлово-Ярцевского муниципалитета. Цена указана за гектар, минимальная площадь выделяемого участка 5 га. Окружающая местность: Природа - рядом лес. Недалеко инфраструктура: Ближайшие населенные пункты: поселок Шишкин Лес, деревня Михайловское. Административная принадлежность: Москва, Троицкий административный округ (Новая Москва). Цена 2 400 000 рублей, документы готовы к продаже. Контактное лицо: Виктор Николаевич	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 50:27:0030708:55.50:27:0 030708:49 симферопольское шоссе пересечение с а107
Источник	https://www.cian.ru/sale/suburban/154717617/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_138_ga_snt_dnp_1781576177	https://www.cian.ru/sale/commercial/224000489/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_17_ga_v_moskovskoy_oblasti_d_valishchevo/	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/212838371/
Цена за 1 кв.м.. рублей	80	12,32	5,82	470,59	10,74
Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,15 до 3 300 рублей за кв. м.					

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2018, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

№ п/п	Наименование	Права	Торгово-сервисные	Гостиницы	Офисо-админ.	Жилые дома	Промышленность	Отдых (рекреация)	Охраняемые***
1.	Владивосток	Собств.	1	-	0,988	0,976	0,254	-	0,642
2.	Волгоград	Собств.	1	-	0,894	0,618	0,254	0,140	0,671
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,834	0,796	0,312	0,272	0,674
4.	Краснодар	Собств.	1	0,808**	0,856	0,624	0,407	0,291	0,660
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,669
6.	Москва	Собств.	1	0,942***	0,731	0,582	0,276	0,172	0,670
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,708	0,682	0,343	0,209	0,682
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	0,900	0,382	0,272	0,659
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,168	0,145	0,676
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,834**	0,831	0,526	0,273	0,165	0,673
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,623	0,488	0,284	0,692
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,887	0,709	0,412	0,212	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,595	0,403	0,216	0,666
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857**	0,847	0,696	0,331	0,211	0,670
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876**	0,851	0,672	0,285	0,191	0,670
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874**	0,843	0,642	0,286	0,214	0,678

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ПША, РЦ, км.м.	Расстояние, км.	Влияемость связи по Чедову*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1	Офисно-административные	РС = 363 719*(Расстояние от центра) ^{1,099}	0,728	0,853	руб./км.м	км.	Высокая
1.2	Офисно-административные	ПША = 262 362*(Расстояние от центра) ^{1,099}	0,648	0,805	руб./км.м	км.	Высокая
1.3	Торговое	РС = 389 363*(Расстояние от центра) ^{1,099}	0,650	0,806	руб./км.м	км.	Высокая
1.4	Торговое	ПША = 169 268*(Расстояние от центра) ^{0,801}	0,616	0,783	руб./км.м	км.	Высокая
1.5	Производственное	РС = 33 869*(Расстояние от центра) ^{0,801}	0,712	0,845	руб./км.м	км.	Высокая
1.6	Производственное	ПША = 29 964*(Расстояние от центра) ^{0,801}	0,819	0,904	руб./км.м	км.	Очень высокая
	Склады						
1.7	Коммерческое назначение	РС = 228 657*(Расстояние от центра) ^{1,099}	0,748	0,865	руб./км.м	км.	Высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1	Торговое	РС = 40 155*(Расстояние от МКАД) ^{0,801}	0,680	0,824	руб./км.м	км.	Высокая
2.2	Производственное	РС = 13 769*(Расстояние от МКАД) ^{0,801}	0,706	0,840	руб./км.м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1	Производственное	РС = 6 437,4*(Расстояние от КАД) ^{0,801}	0,765	0,875	руб./км.м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1	Производственное	РС = 9 361,3*(Расстояние от центра) ^{1,099}	0,910	0,953	руб./км.м	км.	Очень высокая
*Шкала Чедова (оценка степени корреляционной связи):							
Значение R		0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999	
Степень связи		Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая	

Источник: СРК-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения

оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источнику: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,09
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

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

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под парковку

№	Ценообразующие факторы	Значимость фактора
1	Почвенные плодородия (тип почвы, содержание гумуса, pH, микроэлементы и т.д.)	0,10
2	Общая площадь, фактор масштаба	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно границ и перекрестков на территории	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных парков	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Гидрологические антропогенные риски	0,10
7	Антропогенные риски	0,10
8	Наличие дренажа	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Консервация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под спортивные объекты

№	Ценообразующие факторы	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно административных центров (административные комплексы, школы, детские сады)	0,20
2	Климатические и экологические условия	0,10
3	Общая площадь, фактор масштаба	0,17
4	Почвенные плодородия и др.	0,10
5	Наличие дренажа	0,07
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м	площадь					
	<1000	1000-3000	3000-8000	8000-10000	>10000	
общий коэффициент	<1000	1,00	1,20	1,35	1,45	1,55
	1000-3000	0,85	1,00	1,12	1,24	1,28
	3000-8000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	8000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,60	0,78	0,87	0,95	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, га	площадь					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
общий коэффициент	<1	1,00	1,11	1,20	1,30	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,10	1,21	1,30
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
	>10	0,60	0,72	0,80	0,90	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты розничной (розничного назначения) торговли. Данные, усредненные по России

Площадь, га	площадь					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-5,0	>5	
общий коэффициент	<0,1	1,00	1,14	1,25	1,44	1,81
	0,1-0,5	0,85	1,00	1,12	1,24	1,32
	0,5-1,0	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	1,0-5,0	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>5	0,60	0,78	0,87	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,97	0,92	1,00	1,06	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,75	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<0,5	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,30
	1,5-5	0,74	0,83	1,06	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

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

Таблица 54

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

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

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местонахождение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к ж/д вокзалу	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...18%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановкам транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановкам транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие развязки	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...28%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического наследия	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источников экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...24%	Москва, С-П.
Земли населенных пунктов					
1	Под ж.д.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа в возможности подключения	13...22%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
2	Под ж.д.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа в возможности подключения	12...20%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
3	Под ж.д.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
4	Под ж.д.	Наличие культурно-исторического наследия	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...15%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
6	Под ж.д.	Наличие развязки	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...9%	М.О.
7	Под ж.д.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...12%	М.О.
8	Под ж.д.	Наличие развязки федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	0...31%	М.О.
9	Под ж.д.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под ж.д.	Наличие заливов	Отсутствие заливов	0...29%	М.О.
Земли населенных пунктов до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие обводнения	Отсутствие обводнения	6...15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие развязки на федеральную или	Внедл свыше 2 км.	0...12%	М.О.
Земли населенных пунктов до 30 км. от городов					
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местонахождение земельных участков
		муниципальную трассу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...16%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4...7%	М.О.

Источник:СРК-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	3-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-7 (6)	9-11 (10)	3-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-13 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	3-7 (6)	9-11 (10)	3-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (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	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	3-7 (6)	10-11 (10,5)	3-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	3-6 (5,5)	7-9 (8)	3-8 (6,5)	10-12 (11)	3-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	16-18 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	3-7 (6)	9-11 (10)	3-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ташкент	3-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	3-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,9	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	3-7 (6,3)	9-12 (10,5)	3-8 (6,3)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-13 (13)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: СРД 24-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

ВЫВОДЫ: Диапазон цен на сельскохозяйственные земли в районе расположения объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 0,15 до 3 300 рублей за кв. м. в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹⁾.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод не был использован при оценке объектов ввиду, того что земли сельскохозяйственного назначения подольского района используются не по назначению их стоимость завышена, так же она завышена из- за изъятия земель для государственных нужд. Поэтому использовать сравнительный подход не целесообразно, так как нет уверенности в достоверности получаемой из открытых источников информации о продажах.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный

участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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

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

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

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

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

Таблица 10

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

Выводы:

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

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

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Анализ рынка молока

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

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

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

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

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц.

Производство

В январе 2020 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 2,1 млн т и увеличился относительно уровня 2019 года на 5,2%, в сельскохозяйственных организациях валовой надой молока увеличился на 7,8% до 1,4 млн т. Так, в январе 2020 года в сельскохозяйственных организациях надой на 1 корову составил 601,0 кг (+7,9% к аналогичному периоду 2018 года).

По данным Росстата объем промышленного производства молока, кроме сырого в январе 2020 года составил 451,0 тыс. т (на 0,9% ниже аналогичного периода 2019 года), продуктов кисломолочных (кроме творога) – 231,4 тыс. т (на 1,3% больше), сыров – 43,5 тыс. т (на 14,1% больше), молокосодержащих продуктов с заменителем молочного жира, произведенных по технологии сыра – 14,4 тыс. т (на 0,3% меньше), масла сливочного – 21,5 тыс. т (на 16,8% больше), молока и сливок сухих – 10,1 тыс. т (на 42,8% больше).

ЦЕНЫ (без НДС)

	Система мониторинга и прогнозирования продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг				
	21.02.2020	13.02.2020	20.02.2020	% к аналогичной дате 2019	% с начала года
Молоко сырое (без НДС) <i>Сельхозпроизводители</i>	24,70	25,78	25,77	104,3	101,0
Молоко пастеризованное (с НДС) <i>Промпроизводители</i>	42,59	45,10	45,03	105,7	101,9
Масло сливочное (с НДС) <i>Промпроизводители</i>	451,91	500,71	502,01	111,1	103,3
Сыры (с НДС) <i>Промпроизводители</i>	360,71	370,50	370,57	102,7	100,0

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

	20 февраля 2020 г.	к началу года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	25,77	1,0	0,0
Республика Бурятия	20,03	-0,8	0,0
Республика Дагестан	21,09	-0,7	0,0
Республика Калмыкия	21,25	0,0	0,0
Пензенская область	22,00	0,0	0,0
Республика Башкортостан	22,58	1,3	-0,2
Республика Мордовия	23,00	0,3	0,0
Забайкальский край	23,41	7,9	0,2
Челябинская область	23,45	1,3	0,4
Оренбургская область	23,45	-1,3	0,1
Пермский край	23,68	1,1	0,1
Тверская область	23,68	1,3	0,7
Кировская область	23,75	1,6	0,2
Удмуртская Республика	23,80	1,1	0,1
Волгоградская область	23,83	-0,3	-0,3
Самарская область	23,96	-0,4	0,1

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

	18 янв. 2018	янв. 2018	фев. 2018	март 2018	апр. 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	авг. 2018	сеп. 2018	окт. 2018	нояб. 2018	дек. 2018	17 янв. 2019	к началу года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	24,52	24,53	23,94	23,28	22,51	21,74	21,32	21,16	21,22	21,55	22,47	23,65	24,58	24,76	+0,7	+0,9
Республика Калмыкия	18,50	18,43	18,50	18,50	18,50	18,70	19,00	19,00	19,00	19,08	19,30	19,50	19,50	19,50	0,0	0,0
Республика Адыгея	22,30	22,30	22,30	22,30	22,30	21,78	19,68	19,68	19,68	19,68	19,68	19,70	19,70	19,70	0,0	0,0
Республика Башкортостан	19,50	19,50	19,77	20,50	19,35	18,44	18,04	18,07	18,47	19,23	18,89	19,96	20,65	20,65	0,0	0,0
Республика Дагестан	20,80	20,80	20,80	17,92	18,78	17,96	18,00	17,95	18,00	18,00	19,96	19,96	19,98	20,78	+4,0	+4,1
Пензенская область	22,50	22,50	22,50	22,40	21,63	20,50	19,50	19,28	19,20	19,48	20,10	20,50	21,00	21,00	0,0	0,0
Пермский край	25,49	25,40	24,37	22,79	21,50	21,50	21,45	21,19	20,94	20,99	21,69	21,39	21,22	21,37	+0,7	0,0
Челябинская область	23,53	23,53	24,43	24,13	23,12	21,99	21,25	21,07	21,40	20,89	23,04	22,51	21,72	21,47	-1,1	-1,1
Оренбургская область	21,11	21,35	21,11	20,92	18,95	18,34	18,00	18,05	18,07	18,24	19,03	20,46	21,45	21,92	0,0	0,0
Республика Бурятия	20,50	20,50	20,39	20,19	21,13	21,13	21,13	21,13	21,13	21,56	21,50	21,93	21,93	21,93	0,0	0,0
Республика Мордовия	24,20	24,15	22,78	21,40	20,88	20,00	19,43	19,30	19,16	19,30	20,01	20,23	22,00	22,00	0,0	0,0
Кировская область	25,13	25,19	23,86	22,48	21,75	20,38	19,77	19,39	19,47	19,83	21,12	21,86	22,09	22,22	+0,6	+1,0
Забайкальский край	20,00	20,00	19,97	20,89	20,89	20,85	20,78	20,78	20,78	20,78	20,63	20,66	20,72	22,22	+7,2	+4,5
Чувашская Республика	19,32	20,63	18,98	19,70	19,05	18,60	18,31	18,37	18,83	19,36	20,70	21,82	22,34	22,40	-0,3	0,0
Чеченская Республика	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00	22,00	22,00	22,50	22,50	22,50	22,50	0,0	0,0
Свердловская область	23,64	23,66	23,33	22,71	21,50	20,60	20,34	20,27	20,40	20,63	20,94	20,71	22,56	22,54	-1,2	-0,3

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

18 января
2019 г.

Потребительские цены к началу года увеличились на молоко пастеризованное и масло сливочное на 0,1%, но сыры – на 0,2%. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей ноября 2018 года снизилась на 6,7% относительно декабря 2017 года и составила 11,49 руб./кг. На 13.01.2019 импортные поставки молока сырого (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года в 0 раз, импортная поставка масла сливочного на 21,0% и сыры – в 7,8 раза (группы поставщиков: Южная Америка, Уругвай, Турция, Сербия, Чили). Потребление молока и молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 131,6 л при расчетной норме 125 л.



Сельское хозяйство. Производственные показатели			
В январе – ноябре	2017 г.	2018 г.	%
Домаший надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	14 233,2	14 830,0	104,7
Получение молока на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	3 217,1	3 200,5	99,5
Перерабатывающая промышленность. Производство, тыс. тонн			
В январе – ноябре	2017 г.	2018 г.	%
Молоко, кроме сырого	4 842,3	4 873,1	100,7
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов на твороге)	20 79,2	2 403,7	90,2
Сыры	677,0	533,7	102,8
Продукты сырные	188,7	175,6	101,1
Масло сливочное	287,0	230,1	98,0
Молоко и сыры в сухом виде субпродукты	127,1	120,3	94,5

Источник информации: Росстат



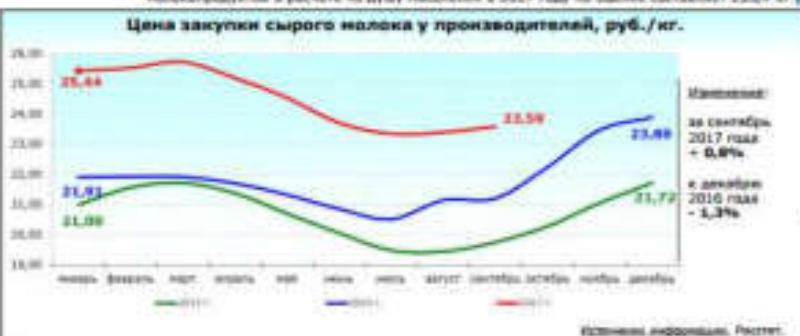
См. на портале: Экономика, 1 (2017) 0000000 (дополнение)

Источник информации: Росстат + СМ ГО

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

20 ноября
2017 г.

Потребительские цены за прошедшую неделю выросли на масло сливочное и сыры на 0,1% и не изменились на молоко пастеризованное. Цены закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в сентябре 2017 года выросли на 0,8%. В текущем году (на основании на 12.11.2017) импортный поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились на 14,2%. Увеличились поставки масла сливочного с 10,2 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 16,2 тыс. тонн в текущем году. Поставки молока сухого из дальнего зарубежья увеличились с 33,7 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 84,6 тыс. тонн в текущем году (страны-поставщики: Аргентина, Турция, Кувейт, Швейцария, Новая Зеландия и Иран). Потребление молока и молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по оценке составит 233,4 кг (по региональному среднему 323 кг).



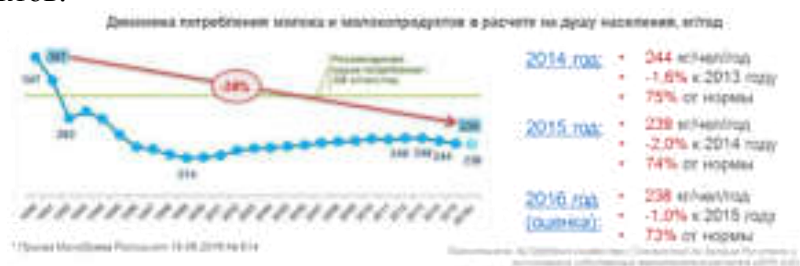
Сельское хозяйство		Производственные показатели		
Январь-сентябрь		2016 г.	2017 г.	%
Даловый набор молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн		11 559,8	11 931,8	103,2
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов		3 355,4	3 347,9	99,8
Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн		2016 г.	2017 г.	%
Январь-сентябрь				
Молоко, кроме сырого		4 060,3	3 978,4	98,0
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)		2 257,1	2 207,4	97,8
Сыры		332,8	347,0	104,3
Продукты сырные		121,1	136,2	112,5
Масло сливочное		191,7	205,3	107,1
Молоко и сливки сухие сублимированные		86,8	112,7	131,1

Источники информации: Росстат.



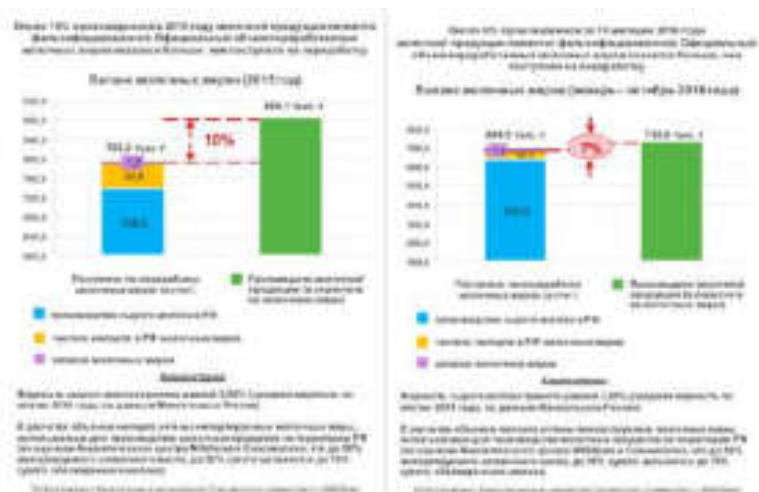
ИТОГИ: 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуске Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье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

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



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

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



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

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

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

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

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



7. Маргарины - больше не точка роста на рынке молочной продукции Производство маргариновой продукции планомерно увеличивается на протяжении уже нескольких лет, оставаясь значительно выше объемов производства сливочного масла. Однако по итогам октября 2016 года отмечается сокращение производства маргаринов на 6,4% (в сравнении с январем – октябрем 2015 года), до 401,7 тыс. т с начала года. За 10 месяцев 2016 года производство сливочного масла сократилось на 5,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года и составило 209,0 тыс. т (ниже объемов 2014 года на 1,9%). Производство маргариновой продукции при этом сократилось на 6,4%, до 401,7 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 129,2 тыс. т. Производство маргариновой продукции по итогам года может сократиться существенно – на 6,4%, до 492,9 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 157,8 тыс. т. В результате совокупный объем производства сливочного масла, маргаринов и спредов окажется ниже уровня 2015 года на 5,1% и может составить 894,2 тыс. т. 8. Импорт сухого молока увеличивается и давит на российских сушильщиков Производство молока и сливок в твердых формах в 2015 году оставалось меньше объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока - (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на

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



9. Товарность молока растет, потому что растет производство в сельхозорганизациях В 2016 году объем производства товарного молока окажется сопоставимым с прошлогодним уровнем, при этом повышение молочной продуктивности коров и уровня товарности в сельхозорганизациях позволит обеспечить прирост на уровне 280 тыс. т, в К(Ф)Х и ИП – на уровне 40 тыс. т, а в хозяйствах населения производство продолжит снижаться (-180 тыс. т). В результате совокупный прирост производства товарного молока может составить около 140 тыс. т. По расчетам Milknews, по итогам 10 месяцев 2016 года производство товарного молока составило около 17,3 млн т (на 0,7% больше, чем за тот же период 2015 года – 17,2 млн т). Показатель товарности в сельхозорганизациях составил в среднем 94,59% (за тот же период 2015 года – 94,45%), на переработку сельхозорганизациями было направлено 12,0 млн т молока, что на 2,1% больше, чем за тот же период в 2015 году. Вместе с тем темпы наращивания производства товарного молока в сельхозорганизациях снижаются: по итогам I квартала 2016 года объем производства товарного молока был на 4,2% выше уровня 2015 года. Это объясняется снижением валовых надоев молока в хозяйствах всех категорий в апреле – октябре в сравнении с 2015 годом. 10. Производство молока падает и продолжит падать и дальше Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приросты ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2015 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016 году сохранятся тенденция снижения объемов производства сырого молока. По оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов

производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижение поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по всем категориям хозяйств.



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

© Milknews - Новости молочного рынка

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

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

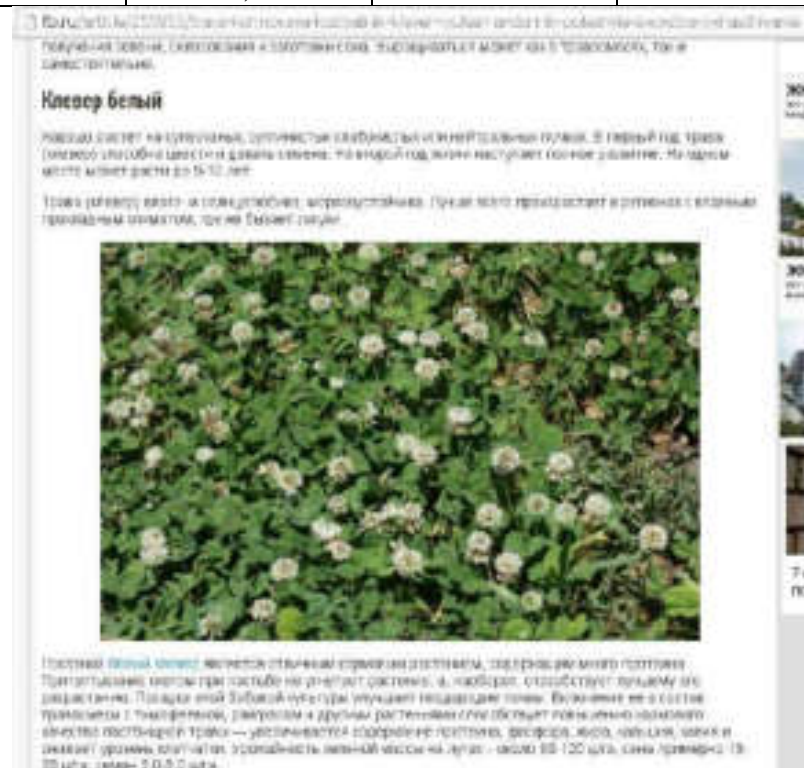
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмосковье и ближайших областях²⁾.

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 11

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



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

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

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

	Система мониторинга и прогнозирования продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг На 21.02.2020
Молоко сырое Сельхозпроизводители	24,70

Реализационная Цена 24,70 руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2470 руб.

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

в марте 2020 года реализационную цену принимаем 2470 ц,руб.

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

Таблица 12

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	2470	24,32	60 070,4

Таблица 13 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	60 070,4	0,25	15017,6

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 15017,6 руб. или 1,50176 руб/м2.

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

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 7,04% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
29.02.2020	6,79	6,74	6,70	6,68	6,71	6,84	6,11	6,34	6,90	6,94	6,95	7,04
27.02.2020	6,29	6,33	6,37	6,41	6,56	6,60	6,92	6,12	6,35	6,58	6,72	6,88

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 7,1429% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 7,04 \% + 7,1429\% = 14,1829\%$, то есть 0,141829

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

Таблица 14

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС								+		
2	Инфляции							+			
3	Законодательный							+			
4	Ухуд. общей эк. ситуац.									+	
5	Бизнес – риск								+		
6	Риск управлен. Недвиж.					+					
7	Физические параметры						+				
	Количество наблюдений					1	1	2	2	1	
	Взвешенный итог					5	6	14	16	9	
	Σ взвешенных итогов	50									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	7,1429									

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

Цм2.з.у. = Дчистый / Кк = 1,50176 руб./м2 в год / 0,151829 = 10,59 руб/м2.

Объекты оценки, представленные в таблице №15 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

Таблица 15

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020806:271	Сынково	530 456
50:27:0030650:245	Никулино	145 807
50:27:002:0806: 425	Сынково	177 285
50:27:0020806:327	Бережки	427 587

Справедливая стоимость 1 кв. м. для них составляет: 10,59 руб./кв.м.

Объекты оценки, представленные в таблице №16 находятся в операционной аренде.

Согласно договору аренды недвижимого имущества №02-12-19-1 от 02 декабря 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Таблица 16

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020631:36	Сертякино	79 349
50:27:0020631:40	Сертякино	239 913

50:27:0020611:52	Сертякино	336 631
50:27:0020611:229	Сертякино	46 227
50:27:0020611:232	Сертякино	75 095
50:27:0020611:233	Сертякино	40 000
50:27:0030650:237	Никулино	114 932
50:27:0030650:243	Никулино	46 946
50:27:0030650:244	Никулино	142 176
50:27:0030703:45	Алтухово	39 260
50:27:0020631:35	Сертякино	23 391
50:27:0020806:259	Слащево	295 620
50:27:0020806:260	Слащево	203 568
50:27:0020631:38	Сертякино	38 796

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

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв. м. за 1 месяц составит:0,0198 руб./кв. м./месяц без учета НДС.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв. м., оцениваемых объектов составляет: 6,18 рубль за кв. м.. Налог на землю за 1 кв. м. составит:0,3%*6,18 руб./кв. м.= 0,01854 руб./кв.м. За 12 месяцев.

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

Стоимость за 1 месяцев составляет: 0,0198 руб./кв. м./месяц +0,001545 руб./кв. м./месяц =0,021345руб./кв. м./месяц.

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 :6%

Отсюда получаем, что корректировка равняется $(0,021345*9)*(1+6\%*9/12)^(9/12)= 0,2$ рублей за кв..м

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет:10,59 руб./кв+0,2 руб./кв.м=10,79 руб./кв.м.

Объекты оценки , представленные в таблице №17 находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №02-07-19-1 от 24 июля 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Таблица 17

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0030650:238	Никулино	168 070
50:27:0030650:241	Никулино	387 309
50:27:0020631:41	Сертякино	187 902

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв. м. за 11 месяцев составляет: 79,75 рублей., без учета НДС.

За 1 месяц арендная ставка составит: 7,25 руб./кв. м./месяц

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв. м., оцениваемых объектов составляет: 6,18 рубль за кв. м.. Налог на землю за 1 кв. м. составит: $0,3\% * 6,18$ руб./кв. м. = 0,01854 руб./кв. м. За 12 месяцев.

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

Стоимость за один месяц составляет: 7,25 руб./кв. м. + 0,001545 руб./кв. м. = 7,25001545 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 :6%

Отсюда получаем, что корректировка равняется $(7,25001545 * 3) * (1 + 6\% * 3/12)^{(3/12)} = 21,83$ рублей за кв..м

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: 21,83 руб./кв.+10,59 руб./кв.м=32,42 руб./кв.м.

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

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: 3119 кв.м. * 32,42 руб./кв.м. = 101 117,98 рублей

Оставшаяся площадь составляет: 164 951 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: 164 951 кв.м. * 10,59 руб./кв.м. = 1 746 831,09 рублей

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 168 070 кв.м. составляет: 1 746 831,09 рублей + 101 117,98 рублей = 1 847 949,07 рублей

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

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: 902 кв.м. * 32,42 руб./кв.м. = 29 242,84 рублей

Оставшаяся площадь составляет: 386 407 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: 386 407 кв.м. * 10,59 руб./кв.м. = 4 092 050,13 рублей

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 387 309 кв.м. составляет: 29 242,84 рублей + 4 092 050,13 рублей = 4 121 292,97 рублей

Сдаваемая площадь земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020631:41 согласно договора составляет: 28 622 кв.м. Общая площадь: 187 902 кв.м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: 28 622 кв.м. * 32,42 руб./кв.м. = 927 925,24 рублей

Оставшаяся площадь составляет: 159 280 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: 159 280 кв.м. * 10,59 руб./кв.м. = 1 686 775,20 рублей

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 387 309 кв.м. составляет: 927 925,24 рублей + 1 686 775,20 рублей = 2 614 700,44 рублей

Объект оценки, представленный в таблице №18, находится в операционной аренде.

Согласно договору аренды земельного участка 18/19 от 30 мая 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Таблица 18

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020611:48	Сертякино	577 644

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв. м. за 1 месяц составляет: 0,528 рублей., без учета НДС.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв. м., оцениваемых объектов составляет: 5,62 рубль за кв. м.. Налог на землю за 1 кв. м. составит: $0,3\% \times 5,62$ руб./кв. м.=0,01686 руб./сот. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,001405 руб./кв. м.

Стоимость за один месяц составляет: 0,528 руб./кв.м. + 0,001405 руб./кв. м.=0,529405руб./кв. м..

С даты оценки договор операционной аренды действует 2 месяца.

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 :6%

Отсюда получаем, что корректировка равняется $(0,529405 \times 2) \times (1 + 6\% \times 2/12)^{(2/12)} = 1,06$ рублей за кв..м

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: 10,59 руб./кв.+1,06 руб./кв.м=11,65 руб./кв.м.

Сдаваемая площадь земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020611:48 согласно договора составляет: 1 436 кв.м.Общая площадь: 577 644 кв.м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: 1 436 кв.м.* 11,65 руб./кв.м.= 16 729,40 рублей

Оставшаяся площадь составляет: 576 208 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: 576 208 кв.м.*10,59 руб./кв.м.= 6 102 042,72 рублей

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 577 644 кв.м. составляет: 2 16 729,40 рублей+6 102 042,72 рублей=6 118 772,12рублей

Объект оценки, представленный в таблице №19, находится в операционной аренде. Согласно договору аренды земельного участка 20/20 от 30 мая 2019 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Таблица 19

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0020611:234	Сертякино	35 018

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв. м. за 1 месяц составляет: 12,03 рублей., без учета НДС.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одного кв. м., оцениваемых объектов составляет: 6,23 рубль за кв. м.. Налог на землю за 1 кв. м. составит: $0,3\% * 6,23 \text{ руб./кв. м.} = 0,01869 \text{ руб./сот.}$ За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,001558 руб./кв. м.

Стоимость за один месяц составляет: $12,03 \text{ руб./кв. м.} + 0,001558 \text{ руб./кв. м.} = 12,031558 \text{ руб./кв. м.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 2 месяца.

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 :6%

Отсюда получаем, что корректировка равняется $(12,031558 * 2) * (1 + 6\% * 2/12)^{(2/12)} = 24,10$ рублей за кв..м

Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв.м с учетом операционной аренды составляет: $10,59 \text{ руб./кв.м} + 24,10 \text{ руб./кв.м} = 34,69 \text{ руб./кв.м.}$

Сдаваемая площадь земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020611:234 согласно договора составляет: 63 кв.м. Общая площадь: 35 018 кв.м.

Справедливая стоимость площади с учетом операционной аренды составляет: $63 \text{ кв.м.} * 34,69 \text{ руб./кв.м.} = 2185,47 \text{ рублей}$

Оставшаяся площадь составляет: 34 955 кв.м

Справедливая стоимость оставшейся части земельного участка: $34\ 955 \text{ кв.м.} * 10,59 \text{ руб./кв.м.} = 370\ 173,45 \text{ рублей}$

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 35 018 кв.м. составляет:

$2185,47 \text{ рублей} + 370\ 173,45 \text{ рублей} = 372\ 358,92 \text{ рублей}$

Справедливая стоимость каждого земельного участка

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 47 220 000 рублей

В том числе:

Таблица 20

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость одного квадратного метра, рубли	Справедливая стоимость земельного участка, без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость земельного участка, без учета НДС, округленно, руб.
50:27:0020631:35	Сертякино	23 391	10,79	252 388,89	250 000
50:27:0030650:238	Никулино	168 070	-	1 847 949,07	1 850 000
50:27:0030650:241	Никулино	387 309	-	4 121 292,97	4 120 000
50:27:0030650:243	Никулино	46 946	10,79	506 547,34	510 000
50:27:0030650:244	Никулино	142 176	10,79	1 534 079,04	1 530 000

50:27:0030650:245	Никулино	145 807	10,59	1 544 096,13	1 540 000
50:27:0020806:327	Бережки	427 587	10,59	4 528 146,33	4 530 000
50:27:0030703:45	Алтухово	39 260	10,79	423 615,40	420 000
50:27:0020631:36	Сертякино	79 349	10,79	856 175,71	860 000
50:27:0020631:38	Сертякино	38 796	10,79	418 608,84	420 000
50:27:0020631:40	Сертякино	239 913	10,79	2 588 661,27	2 590 000
50:27:0020631:41	Сертякино	187 902	-	2 614 700,44	2 610 000
50:27:0020611:48	Сертякино	577 644	-	6 118 772,12	6 120 000
50:27:0020611:52	Сертякино	336 631	10,79	3 632 248,49	3 630 000
50:27:0020611:229	Сертякино	46 227	10,79	498 789,33	500 000
50:27:0020611:232	Сертякино	75 095	10,79	810 275,05	810 000
50:27:0020611:233	Сертякино	40 000	10,79	431 600,00	430 000
50:27:0020611:234	Сертякино	35 018	-	372 358,92	370 000
50:27:0030650:237	Никулино	114 932	10,79	1 240 116,28	1 240 000
50:27:0020806:259	Слащево	295620	10,79	3 189 739,80	3 190 000
50:27:0020806:260	Слащево	203568	10,79	2 196 498,72	2 200 000
50:27:0020806:271	Сынково	530456	10,59	5 617 529,04	5 620 000
50:27:002:0806: 425	Сынково	177285	10,59	1 877 448,15	1 880 000
Итого				47 221 637,33	47 220 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 21

Таблица 21

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	47 220 000

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий². Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 22

	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

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

при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 23:

Таблица 23

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

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

Таблица 24

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

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

47 220 000

(Сорок семь миллионов двести двадцать тысяч) рублей, без учета НДС³

В том числе:

№, п/п	Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, руб.
1	50:27:0020631:35	Сертякино	23 391	250 000
2	50:27:0030650:238	Никулино	168 070	1 850 000
3	50:27:0030650:241	Никулино	387 309	4 120 000
4	50:27:0030650:243	Никулино	46 946	510 000
5	50:27:0030650:244	Никулино	142 176	1 530 000
6	50:27:0030650:245	Никулино	145 807	1 540 000
7	50:27:0020806:327	Бережки	427 587	4 530 000
8	50:27:0030703:45	Алтухово	39 260	420 000
9	50:27:0020631:36	Сертякино	79 349	860 000

³ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

10	50:27:0020631:38	Сертякино	38 796	420 000
11	50:27:0020631:40	Сертякино	239 913	2 590 000
12	50:27:0020631:41	Сертякино	187 902	2 610 000
13	50:27:0020611:48	Сертякино	577 644	6 120 000
14	50:27:0020611:52	Сертякино	336 631	3 630 000
15	50:27:0020611:229	Сертякино	46 227	500 000
16	50:27:0020611:232	Сертякино	75 095	810 000
17	50:27:0020611:233	Сертякино	40 000	430 000
18	50:27:0020611:234	Сертякино	35 018	370 000
19	50:27:0030650:237	Никулино	114 932	1 240 000
20	50:27:0020806:259	Слащево	295620	3 190 000
21	50:27:0020806:260	Слащево	203568	2 200 000
22	50:27:0020806:271	Сынково	530456	5 620 000
23	50:27:002:0806: 425	Сынково	177285	1 880 000
Итого				47 220 000

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // 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 № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (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): 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 объекта оценки;

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

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В

рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

Приложение

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



15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЗООВИТОВОДСТВЕ (в тысячах тонн кормовых единиц)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всего кормов в животноводстве, из них:							
- в скотоводстве	205,8	190,3	179,6	166,6	163,2	161,3	160,8
- в птицеводстве	66,9	57,4	56,3	41,6	41,0	40,6	41,0
Расход кормов в животноводстве на одну голову условной единицы	25,0	24,1	24,9	22,9	23,0	23,1	23,9
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в килограммах веса животного на килограмм корма)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Средняя годовая продуктивность на одну голову условной единицы	2721	2502	2176	2116	2091	2068	2050
Средняя годовая продуктивность на одну голову условной единицы	270	284	301	307	308	308	308
Средняя годовая продуктивность на одну голову условной единицы	3,9	3,1	3,3	3,8	3,8	3,8	3,8
Средняя годовая продуктивность на одну голову условной единицы	421	394	378	340	339	337	336
Средняя годовая продуктивность на одну голову условной единицы	130	114	110	110	109	108	107

Стр. 391

[illegible]

направлен в сторону в строковые единицы

№ п.п.	Вид корма	Коэффициенты перевар.
1	Зерновые корма	X
1.1	Пшеница (озимая, яровая)	1,08
1.2	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3	Тriticum (озимый, яровой)	1,05
1.4	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5	Ячмень (озимый, яровой)	1,18
1.6	Горч.	1,11
1.7	Гречо	0,91
1.8	Вика	1,1
1.9	Зернобобовые	1,0
2	Травы люцерновые и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,2
3	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,55
4	Сено	0,45
5	Сенаж	0,3
6	Зерноотходы	0,55
7	Силоса	0,25
8	Силос	0,3
9	Азотист. препараты	1,04
10	Комбикорм	1,0
11	Патка	0,78
12	Сухая барда	0,98

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Eby, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благополучия
через инвестиции в недвижимость

Гарри У. Эби, доктор философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Савина



Издательство
Джон Уэйли и сыновья
2007

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы
(серия, выданный 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 *8



ПОЛИС № 022-073-003213/19

страхования ответственности оценщика

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

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

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



(Поталов 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. Бункин

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

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

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

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

Дата выдачи: 28 мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива", данные о котором уступаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23391 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, vicinity дер.Сергачино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020631:35

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/013/2013-046

Регистратор

Фирсов Т. М.

50-А/Н 639944





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

28 мая 2013 года

Документы-основания: 4 Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 168070 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, vicinity д.Никитино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650/238

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28
мая 2013 года введена запись регистрации № 50-50-01/003/2013-255

Регистратор

Фирсов Т.М.



50-АЛН 639940

РЕГИСТРАЦИЯ
05.05.2013



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

— Закрытый паевой инвестиционный фонд роста "Перспектива", данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 387309 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лыговское с/п, вблизи д.Никольное

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650:241

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-175

Регистратор

Фирсова Т.М.



50-А/Н 630950

НЕ ЗАПИСЫВАТЬ В ЕГР
05.05.2013



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

28 мая 2013 года

Документы-основания: + Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владелец инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 46946 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, vicino д. Никудино

Кадастровый (или условный) номер: 50:07:0030650:043

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

и чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-177

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-11N 639955

НЕ ЗАПИСЫВАТЬ В ЛС
01.05.2013



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: + Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 142176 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лагтское с/п, vicinity д.Нахудино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650:244

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/011/2013-176

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-11N 639952



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь: 145807 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, vicinity д.Никольно

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650:245

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/011/2013-178

Регистратор

Фирсов Т. М.

50-А/Н-639957

05.05.2013 11:11

КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

28 мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 03.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

– Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива", данные о котором
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 54325 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Давтовское с/п, вблизи д.Насулино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650:246

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/005/2013-382

Регистратор

Ферсов Г.М.

МП

(подпись)

50-А/Н 639949

05.05.2013 15:11

КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 03.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 427587 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лытвинское с/п, обком д. Березки

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030806:127

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-387

Регистратор

Фирсов Т. М.

М.П.

(подпись)

50-А/Н 639958



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: - Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива", данные о котором
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 39260 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лысковские с/п, vicinity д. Азыхово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030703/45

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/005/2013-389

Регистратор

Фирсов Т. М.

50-33N 639960

05.05.2013 11:11

КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 79349 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, vicinity дер. Сергиево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020631:36

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/012/2013-049

Регистратор

Фирсов Т.М.

50-133 639947

05.05.2013 11:11

КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

30 мая 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешение использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 796
кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос.
Лаговское, общин д.Сергачино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020631:38

Существование ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-043

Регистратор

Титова Я. А.



50-АНХ-108504





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 239913 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Давыдовское с/п, vicino дер.Сартанкино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020631:40

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/012/2013-047

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-АЭН 639945



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 187902 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Литовские с/п, vicinity дер.Сергачино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020631:41

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-048

Регистратор

Фирсов Т.М.



50-А/Н 639946



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"24" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объекта недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива", данные о котором
устанавливаются на основании данных раздела счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 577644 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Заготовское с/п, вблизи дер. Сергачино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:48

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-386

Регистратор

Фирсов Т.М.



50-АДН 639956





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

28 мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 336631 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лазовское с/п, vicinity дер.Сержанино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:52

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-044

Регистратор

Фирсов Т.М.



50-50/01 639942





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 46227 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, vicinity д.п.Сертекино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:229

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-045

Регистратор

Фирсов Т.М.



(подпись)

50-11X 639943





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

28 мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в состав инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

– Закрытый паевой инвестиционный фонд реплай "Перспектива", данные о которых
устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев и
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 75095 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Давыдовское с/п, vicinity к Сергиевскому

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:232

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 28
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-383

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-118 639931





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

28 мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 40000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи п.Сергиево

Кадастровый (или условный) номер: 50-27-0020611.233

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2013-384

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-АДН 639953





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объекта недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 35018 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лотовское с/п, абрик. и Сергеево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:234

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/005/2013-343



Фирсов Т. М.



50-А/А 639954





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владелец инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 114932 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Ласовское с/п, обгон д.Никольное

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650-237

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/011/2013-174

Регистратор

Ферсон Т. М.



50-А/А 639938

РЕГИСТРАЦИЯ
17.05.2013



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: Акт приема-передачи объекта недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 295620 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Сыновский с.п., vicinity д.Свищино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020806-259

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/001/2013/249

Регистратор

Фирсов Т. М.

(подпись)

50-АЭН 639933

НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО АКТ
05.05.2013



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцем инвестиционных паев

– Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива", данные о котором
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доверительного управления инвестиционными паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 203568 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Сычковский с/п., вблизи д.Спиново

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020806:260

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-248

Регистратор

Фирсов Е. М.



50-АДН 640000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд репутный "Перспектива", данные о котором устанавливаются на основании данных анкетных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дато владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 530456 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Сыктловский с/п., вблизи с Сыктлово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020806:271

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

и нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-252

Регистратор

Фирсов Т.М.



50-13N 639937





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013.

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34970 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Синково

Кадастровый (или условный) номер: 50-27-0020306-422

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-249

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-А/Н 639934

05.05.2013 11:11



КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владелец инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37280 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Давыдовское с/п, вблизи с.Сырково

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020806:423

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:01/010/2013-250

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-118 639935



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: зем. сельско-хозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 49785 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, vicinity с.Сыново

Кадастровый (или условный) номер: 50-27/0020806-424

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-251

Регистратор

Фирсов Т. М.



50-А/Н 639936



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества,
переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 05.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 177285 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Деговское с/п, вблизи с Сырково

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020806.425

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-253

Регистратор

Фирсов Т. М.

(подпись)

50-АЛН 639939

Копия верна

Договор № 02-12-19-1
аренды недвижимого имущества

Московская область

08 декабря 2019 г.

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы составляет 225 779,22 (Двести двадцать пять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 22 копейки в месяц, в том числе НДС 20 % 37 629,87 (Тридцать семь тысяч шестьсот двадцать девять) рублей 87 копеек.

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

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

3.2. Арендатор обязан:

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

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7. ПРОЧНИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ИНН рентам «Перепостина»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

Банковские реквизиты: р/с 40701810800030600084 в КБ «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810600000000685, БИК 044583685

Генеральный директор



/Д.С. Кулик/

Арендатор: ООО «АПК «Нисеушино»

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Коды ОКПО 1115074013702 ОКВЭД 01.1

Место нахождения: 142103, МО, Подольский р-он, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д.202-А

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

Генеральный директор

М.П.

/В.И. Козин/

№ п/п	Кадастровый № земельного участка/части земельного участка	Земельного участка/части земельного участка, кв. м	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи деревни/села:	Кат.	РФМ
1	50:27:0020806:259	295620	Слащово	с/х	для с/х производства
2	50:27:0020806:260	203568	Слащово	с/х	для с/х производства
3	50:27:0020806:279	183849	Сыково	с/х	для с/х производства
4	50:27:0020806:283	383134	Лузиново	с/х	для с/х производства
5	50:27:0000000:584	281337	Савсерово	н/п	для с/х производства
6	50:27:0000000:585	144155	Савсерово	н/п	для с/х производства
7	50:27:0020611:47	88201	Воредино	с/х	для с/х производства
8	50:27:0020611:56	205329	Воредино	с/х	для с/х производства
9	50:27:0020611:58	204603	Воредино	с/х	для с/х производства
10	50:27:0020611:218	379093	Сертякино	с/х	для с/х производства
11	50:27:0020611:52	338631	Сертякино	с/х	для с/х производства
12	50:27:0020611:229	46827	Сертякино	с/х	для с/х производства
13	50:27:0020611:51	606292	Сертякино	с/х	для с/х производства
14	50:27:0020631:35	23391	Сертякино	с/х	для с/х производства
15	50:27:0020631:40	239213	Сертякино	с/х	для с/х производства
16	50:27:0020631:36	79346	Сертякино	с/х	для с/х производства
17	Часть 50:27:0020631:38	27401 из 38796	Сертякино	н/п	для с/х производства
18	50:27:0020631:42	357744	Сертякино	с/х	для с/х производства
19	50:27:0030656:239	98934	Никитино	с/х	для с/х производства
20	50:27:0030656:217	114932	Никитино	с/х	для с/х производства
21	50:27:0030656:244	142176	Никитино	с/х	для с/х производства
22	50:27:0030656:243	46946	Никитино	с/х	для с/х производства
23	50:27:0030656:911	343955	Никитино	с/х	для с/х производства
24	50:27:0030656:242	574129	Никитино	с/х	для с/х производства
25	50:27:0020611:232	75055	Сертякино	с/х	для с/х производства
26	50:27:0020611:233	40000	Сертякино	с/х	для с/х производства
27	50:27:0020709:317	25364	Коледино	с/х	для с/х производства
28	50:27:0020709:35	100476	Коледино	с/х	для с/х производства
29	50:27:0030709:45	39260	Алтухово	с/х	для с/х производства
30	50:27:0030709:705	49	Матвеевское	с/х	для с/х производства
31	50:27:0000000:458	293998	Валицево	с/х	для с/х производства
32	50:27:0030710:158	354504	Лопаткино	с/х	для с/х производства
33	50:27:0030710:168	178762	Валицево	с/х	для с/х производства
34	Часть 50:27:0030710:156	187 873 из 191580	Лопаткино	с/х	для с/х производства
35	50:27:0030710:153	208501	Лопаткино	с/х	для с/х производства
36	50:27:0030710:159	119638	Валицево	с/х	для с/х производства
37	50:27:0030710:167	308338	Лопаткино	с/х	для с/х производства
38	Часть 50:27:0030710:734	349 266 из 353431	Валицево, Александровка	с/х	для с/х производства
39	50:27:0030710:735	42582	Валицево, Александровка	с/х	для с/х производства
40	50:27:0030710:178	258935	Валицево	с/х	для с/х производства
41	50:27:0030710:169	75468	Валицево	с/х	для с/х производства
42	Часть 50:27:0030710:155	77 846 из 77959	Валицево	с/х	для с/х производства
43	50:27:0030710:162	344018	Валицево	с/х	для с/х производства
44	50:27:0030710:161	220828	Валицево	с/х	для с/х производства
45	50:27:0030710:151	306445	Валицево	с/х	для с/х производства
46	50:27:0030710:169	293693	Валицево	с/х	для с/х производства
47	50:27:0030710:154	183528	Валицево	с/х	для с/х производства
48	50:27:0030710:176	133850	Валицево	с/х	для с/х производства
49	50:27:0030710:164	62377	Валицево	с/х	для с/х производства
50	50:27:0030710:177	64617	Валицево	с/х	для с/х производства
51	50:27:0030709:478	79111	Коледино	с/х	для с/х производства

S2	50:27:0020705-479	5833	Ильдино	с/х	для с/х производства
S3	50:27:0030703-706	1426	Матвеевское	с/х	для с/х производства
S4	50:27:0030703-707	5378	Матвеевское	с/х	для с/х производства
S5	50:27:0030650-1172	11230	Ильдино	с/х	для с/х производства

Арендодатель:

Генеральный директор


 _____ А.С. КУЗНЕЦОВ
 М.П. 

Арендатор:

Генеральный директор


 _____ В.Н. КОЗЛОВ
 М.П. 

АКТ
приема-передачи земельного участка

Московская область

«03 декабря 2019 г.

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

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

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 02-12-19-1 от «04 декабря 2019 года, Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее по тексту – «Недвижимое имущество»):

№ п/п	Кадастровый № земельного участка/части земельного участка	5 земельного участка/части земельного участка, кв. м	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи деревни/села:	Кл.	ЗОН
1	50:27:0020806:259	295620	Славцево	с/х	для с/х производства
2	50:27:0020806:260	203568	Славцево	с/х	для с/х производства
3	50:27:0020806:279	185849	Сыково	с/х	для с/х производства
4	50:27:0020806:283	363254	Пунцово	с/х	для с/х производства
5	50:27:0000000:584	281537	Северово	н/п	для с/х производства
6	50:27:0000000:585	144155	Северово	н/п	для с/х производства
7	50:27:0020611:47	88002	Бородине	с/х	для с/х производства
8	50:27:0020611:56	205529	Бородине	с/х	для с/х производства
9	50:27:0020611:58	204603	Бородине	с/х	для с/х производства
10	50:27:0020611:226	379093	Сергиево	с/х	для с/х производства
11	50:27:0020611:52	316631	Сергиево	с/х	для с/х производства
12	50:27:0020611:229	46227	Сергиево	с/х	для с/х производства
13	50:27:0020611:51	408292	Сергиево	с/х	для с/х производства
14	50:27:0020631:98	33391	Сергиево	с/х	для с/х производства
15	50:27:0020631:40	239913	Сергиево	с/х	для с/х производства
16	50:27:0020631:36	79149	Сергиево	с/х	для с/х производства
17	Часть 50:27:0020631:38	37401 кв 34796	Сергиево	н/п	для с/х производства
18	50:27:0020631:42	357744	Сергиево	с/х	для с/х производства
19	50:27:0030650:239	98934	Искулино	с/х	для с/х производства
20	50:27:0030650:237	114932	Искулино	с/х	для с/х производства
21	50:27:0030650:244	142178	Искулино	с/х	для с/х производства
22	50:27:0030650:243	46946	Искулино	с/х	для с/х производства
23	50:27:0030650:913	245955	Искулино	с/х	для с/х производства
24	50:27:0030650:242	574129	Искулино	с/х	для с/х производства
25	50:27:0020611:232	75095	Сергиево	с/х	для с/х производства
26	50:27:0020611:233	40600	Сергиево	с/х	для с/х производства
27	50:27:0028709:317	75364	Юледино	с/х	для с/х производства
28	50:27:0028709:35	100479	Юледино	с/х	для с/х производства
29	50:27:0030703:45	36260	Алтуново	с/х	для с/х производства
30	50:27:0030703:705	43	Матвеевское	с/х	для с/х производства
31	50:27:0000000:438	293098	Валицкое	с/х	для с/х производства
32	50:27:0030710:158	354504	Лопатинское	с/х	для с/х производства
33	50:27:0030710:168	178762	Валицкое	с/х	для с/х производства
34	Часть 50:27:0030710:156	187 873 кв 181980	Лопатинское	с/х	для с/х производства
35	50:27:0030710:139	203501	Лопатинское	с/х	для с/х производства
36	50:27:0030710:139	219628	Валицкое	с/х	для с/х производства
37	50:27:0030710:167	308338	Лопатинское	с/х	для с/х производства
38	Часть 50:27:0030710:734	349 266 кв 153433	Валицкое, Александровка	с/х	для с/х производства

39	50:27:0030710:735	82582	Валицеев, Александровна	с/х	для с/х производства
40	50:27:0030710:173	258935	Валицеев	с/х	для с/х производства
41	50:27:0030710:160	75468	Валицеев	с/х	для с/х производства
42	Часть 50:27:0030710:155	77 846 кв 77959	Валицеев	с/х	для с/х производства
43	50:27:0030710:162	844028	Валицеев	с/х	для с/х производства
44	50:27:0030710:161	220828	Валицеев	с/х	для с/х производства
45	50:27:0030730:153	306445	Валицеев	с/х	для с/х производства
46	50:27:0030730:169	293992	Валицеев	с/х	для с/х производства
47	50:27:0030730:154	183928	Валицеев	с/х	для с/х производства
48	50:27:0030730:176	133490	Валицеев	с/х	для с/х производства
49	50:27:0030730:184	42327	Валицеев	с/х	для с/х производства
50	50:27:0030730:177	64617	Валицеев	с/х	для с/х производства
51	50:27:0020709:478	79111	Коледню	с/х	для с/х производства
52	50:27:0020709:479	5833	Коледню	с/х	для с/х производства
53	50:27:0030703:706	1436	Матвеевские	с/х	для с/х производства
54	50:27:0030703:707	5878	Матвеевские	с/х	для с/х производства
55	50:27:0030650:1172	11230	Никольно	с/х	для с/х производства

2. Составное Надлежащего имущества соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по переданному Надлежащему имуществу не имеется.

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор

Генеральный директор


М.П. Кузнецов


Н.М. Козлов



ДОГОВОР № 02-07-19-1
аренды земельных участков

Московская область,
Подольский район

250/34-1019-989

«24» _____ 07 2019 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 Департамента земельных отношений и управления имуществом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Соловьева Дмитрия Николаевича, действующего на основании доверенности от «26» сентября 2018 года №Д-18140345, с одной стороны, и

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

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

1. Предмет договора

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

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 1) 28622,00 кв.м**, из земельного участка общей площадью 187902 кв. м с кадастровым номером **50:27:0020631:41**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Сертьозно. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50-50-01/012/2013-048;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 2) 3119,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 168070 +/- 287 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0030650:238, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Никулино. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50:50-01/003/2013-255;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 3) 902,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 387309 +/- 1 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030650:241, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Никулино. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2013 сделана запись регистрации № 50:50-01/011/2013-175;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 4) 4090,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 238730 +/- 171 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020631:84, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Лучинское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2014 сделана запись регистрации № 50:50-27/211/2014-189;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 5) 1753,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 3893 +/- 22 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030708:53, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.11.2016 сделана запись регистрации № 50:50/001-50/062/006/2016-7921/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 6) 5703,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 27552 +/- 174 кв. м с кадастровым номером 50:27:0000000:132909, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2017 сделана запись регистрации № 50:27:0000000:132909-50/055/2017-2;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 7) 14009,00 кв.м.** из земельного участка общей площадью 384759 +/- 651 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:649, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая

компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.07.2016 сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/004/2016-3848/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 8) 6157,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 77248 +/- 120 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:657, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.04.2016 сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/002/2016-357/1;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 9) 8689,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 25719 +/- 168 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:701, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/п. Лаговское, д. Матвеевское. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.10.2017 сделана запись регистрации № 50:27:0030703:701-50/055/2017-2;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 9476,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 249547 +/- 45 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020132:61, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Терехово. Земельный участок находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.10.2015 сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/074/2015-880/2.

Общая площадь земельных участков составляет 82 520 (восемьдесят две тысячи пятьсот двадцать) кв.м.

1.2. Земельные участки предоставляются Арендатору для проведения работ по переустройству и размещению коммуникаций, именуемых в дальнейшем Объект, а именно:

- Газопровод Р<0,6МПа Ø325х6,0(инв.№ 3401299, 32002298L=3170);
- Газопровод Р<1,2 МПа Ø219х5,0(инв. №3400761 L=3111m);
- Газопровод Р<1,2 МПа ф 219х5,0 (инв.№ 3401171 L=4012,31m);
- Переустройство ВЛ 110 кВ на ПК2824+85;
- Переустройство ВЛ 220 кВ на ПК2800+00 - ПК2813+00, ПК2824+00 - ПК2827+00, 2838+72, 2842+66;
- ВЛ 35 кВ на ПК2656+52 («Климовск - Молчаново 1, 2»);
- ВЛ 35 кВ на ПК2557+80 («Лаговская - Енифановка»);
- ВЛ 10кВ на ПК2653+68;
- ВЛ 10кВ на ПК2652+50;
- ВЛ 10кВ на ПК2560+52;
- ВЛ 0,4-10кВ на ПК2560+94;
- ВЛ 0,4-10кВ на ПК2556+73;
- ВЛ 6кВ на ПК11+13 съезда № 2 транспортной развязки № 8 (ПК2555 - ПК2557);
- Сети связи. Участок.ПК2539-ПК2559;

- Сети связи. Участок ПК2614-ПК2700;
- Сети связи. Участок ПК2569-ПК2614.

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

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

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

2. Срок аренды

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

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

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

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

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

3. Оплата и порядок расчетов

3.1. Общая сумма арендной платы за 11 месяцев срока аренды земельных участков, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 7 239 106 (семь миллионов двести тридцать девять тысяч сто шесть) рублей 38 копейки, в том числе НДС 20%, а так же включая все иные налоги и сборы, в размере, установленном действующим законодательством РФ. Арендная плата начисляется ежемесячно из расчета 658 100 (шестьсот пятьдесят восемь тысяч сто) рублей 58 копеек, в том числе НДС 20% - 109 683 (Сто девять тысяч шестьсот восемьдесят три) рубля 43 копейки за 1 (Один) месяц аренды.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором единовременно в размере, указанном в п.3.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с момента фактической передачи земельных участков и подписания Акта приема-передачи.

3.3. Плата за пользование земельными участками производится в рублях.

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

3.5. Неиспользование земельных участков Арендатором не может служить основанием для отказа в уплате арендной платы Арендодателю.

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

3.7. Размер арендной платы определен на основании Отчетов независимого оценщика № «0413/18-4» от 25.05.2018 года, № «0413/18-6» от 31.05.2018 года.

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

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять в полном объеме права собственника в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:27:0020631:41, 50:27:0030650:238, 50:27:0030650:241, 50:27:0020631:84, 50:27:0030708:53, 50:27:0000000:132909, 50:27:0030703:649, 50:27:0030703:657, 50:27:0030703:701, 50:27:0020132:61.

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

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

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

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

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

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

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

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

- при нарушении Арендатором условий п.1.3. Договора.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.9. Принять земельные участки от Арендатора в последний день срока аренды, предусмотренного Договором по Акту приема-передачи с переустроенным Объектом.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- схема расположения границ дополнительно испрашиваемых земельных участков с 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 сообщить за три рабочих дня до начала работ.

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

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

5.2.13. Установить на местности опознавательные знаки Объекта.

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

- ✓ Ордер на производство земляных работ, обустройство и содержание строительных площадок.
- ✓ Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ подготовительного периода.
- ✓ Список организации и их сотрудников с их паспортными данными и контактами ответственных лиц, имеющих право доступа на земельные участки.
- ✓ Список техники с указанием государственных регистрационных знаков, имеющей право проезда на земельные участки.

- ✓ Копии приказа о назначении ответственного лица, осуществляющего технадзор за строительством Объекта.
- ✓ Рабочую документацию по перекладке сетей, согласованную с собственником сетей и Арендодателем.
- ✓ Проект организации строительства.
- ✓ Проект производства работ.
- ✓ Стройгенплан, согласованный собственником земельного участка.
- ✓ Акт разбивки осей объекта капитального строительства или трассы на местности.
- ✓ Технические условия на перекладку или прокладку коммуникаций.

5.2.15. В последний день срока аренды, предусмотренного Договором:

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

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

6. Ответственность сторон

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

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение условий настоящего Договора. Доказательства обстоятельств непреодолимой силы подтверждается Сторонами на основании заключения МЧС России, выданные в соответствии с его компетенцией.

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

6.4. В случае неисполнения Арендатором обязательства по сроку возврата земельных участков, предусмотренного п.5.2.15. Договора более, чем на 15 рабочих дней, он уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 000 рублей (пятьдесят тысяч рублей) за каждый день неисполнения.

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

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

6.7. В случае повреждения и/или несогласованного перемещения верхнего плодородного

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

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

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

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

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

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

7. Изменение или расторжение соглашения

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

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

8. Рассмотрение и урегулирование споров

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

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон. Срок аренды – 11 месяцев с даты передачи земельных участков по акту приема-передачи (последний

день указанного срока является последним днем срока действия договора).

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

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

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

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

9.6. Арендодатель подтверждает, что ему известны и понятны требования Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», иных федеральных законов и нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с проведением Заказчиком закупок (далее – Законодательство о закупках), включая порядок заключения и исполнения договоров, требования Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе статей 4, 8, 10, 11, 11.1, 12, 13 и главы 2.1 и 3 указанного закона, положения статей 14.32 и 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, иных федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативно-правовых актов Федеральной антимонопольной службы, образующих систему нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с защитой конкуренции, предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции (далее – Антимонопольное законодательство).

Арендодатель гарантирует, что при подписании и исполнении Договора Арендодатель, его работники, учитывая 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 (бездействий), 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 *

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 Капитал» Д.У. ЗПИФ
рентный «Перспектива»

Адрес места нахождения:

172200, Тверская область, Селижаровский
район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН
1067746469658

р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)
и/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор


М.П.



Арендатор

Государственная компания «Автодор»

Адрес места нахождения:

127006, г. Москва, Страстной бульвар, д. 9
ИНН 7717151380, КПП 770701001 ОГРН
1097799013652

р/с 40501810400001001901

и Операционный департамент Банка России г.
Москва 701

БИК 044501002

Плательщик: 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

Директора Департамента земельных
отношений и управления имуществом
Государственной компании «Российские
автомобильные дороги»




М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору аренды частей земельных участков
№ 02-07-19-1 от «24» 07 2019 г.

А К Т
ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКОВ
к договору аренды частей земельных участков № 02-07-19-1 от «24» 07 2019 г.

Московская область,
Подольский район

«24» 07 2019 г.

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», зарегистрированная 12 августа 2009 года Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, учётный номер № 7714160009, запись о некоммерческой организации внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 14 августа 2009 года, состоит на учёте 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 Департамента земельных отношений и управления имуществом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Соловьёва Дмитрия Николаевича, действующего на основании доверенности от «26» сентября 2018 года №Д-18140345, 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: 177200, Тверская область, Селижаровский район, посёлок 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 732455, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванкинском 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 № 02-07-19-1 от «24» 07 2019 (далее - Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду):

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 1) 28622,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 187902 кв. м с кадастровым номером 50:27:0020631:41, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Сергеевское;

- Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 2) 3119,00 кв.м, из земельного участка общей площадью 168070 +/- 287 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0030650:238, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Накулино;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 3) 902,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 387309 +/- 1 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030650:241, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Никулино;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 4) 4090,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 238730 +/- 171 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020631:84, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Лучинское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 5) 1753,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 3893 +/- 22 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030708:53, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 5703,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 27552 +/- 174 кв. м с кадастровым номером 50:27:0000000:132909, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, д. Митвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 11) 14009,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 384759 +/- 651 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:649, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 12) 6157,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 77248 +/- 120 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:657, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 13) 8689,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 25719 +/- 168 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030703:701, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, д. Матвеевское;

- **Часть земельного участка площадью (ЧЗУ 10) 9476,00 кв.м.**, из земельного участка общей площадью 249547 +/- 45 кв. м. с кадастровым номером 50:27:0020132:61, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Земельный участок расположен по адресу: город Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Терехово (далее - Участки).

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

3. Стороны с настоящим актом согласны, замечаний и дополнений к нему не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в 4 (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

Арендатор

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

Адрес места нахождения:
172200, Тверская область, Селижаровский
район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН
1067746469658
р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор


М.П. 

Государственная компания «Автодор»

Адрес места нахождения:
127006, г. Москва, Страстной бульвар, д. 9

ИНН 7717151380, КПП 770701001 ОГРН
1097799013652
р/с 40501810400001001901
в Операционный департамент Банка России г.
Москва 701
БИК 044501002

Платешищик: Межрегиональное операционное
УФК (Государственная компания «Российские
автомобильные дороги» л/с 41956555550)
ОКПО 94158138 ОКОГУ 4100401
ОКАТО 45286585000 ОКМО 45382000
ОКФС 12 ОКОПФ 71602
ОКВЭД 75.11.8
Адрес электронной почты:
info@russianhighways.ru
8(495) 727-11-95

Директора Департамента земельных
отношений и управления имуществом
Государственной компании «Российские
автомобильные дороги»


М.П.  /Д.Н. Соловьев/

with a minimum of 1000 observations

Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Marionell 13500
Macmillan CR

- [illegible]

QW 10	Percentage, relative to the national population, aged 65 and over	Percentage, expressed per 100,000, in absolute figures, 2004
EU-27 (2000-2012)	16.50/20	112.00
France	20.50/20	137.00

Категория: **Содержание**

Договор № 18/19
аренды земельного участка

г. Москва

20. июля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ООО «УК «Прагма Капитал»), в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Акционерное общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице директора филиала АО «Мособлгаз» «Подольскийгаз» Манухина Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 25.12.2018 № 12-07/1309, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок (именуемый далее по тексту договора – «Земельный участок») в соответствии с прилагаемой картой (планом) границ (Приложение № 1) площадью 1 346 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020611:48, площадью 577644 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи дер. Сертякино, и принадлежащего Арендодателю на праве собственности (номер и дата регистрации №50-50-01/005/2013-386 от 28.05.2013г.).

1.2. Земельный участок предоставляется с целью устройства объекта: «Газопровод высокого давления Р ≤ 0,6 МПа», местоположение: Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи дер. Сертякино (далее – Объект) в рамках реализации Арендатором договора о подключении от 24.09.2018 № 06/4163-K4742-18.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Земельный участок в день подписания настоящего договора в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением (начало срока аренды).

2.1.2. Предупредить Арендатора обо всех известных ему недостатках Земельного участка до заключения настоящего Договора.

2.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием Земельного участка, если она не противоречит условиям настоящего договора и земельному законодательству РФ.

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

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную настоящим Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Земельным участком.

2.2.3. Соблюдать на Земельном участке требования санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных установленных требований. Ответственность за соблюдение на арендуемом Земельном участке установленных законодательством требований несет Арендатор.

2.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земли, экологической обстановки и санитарной обстановки на территории арендуемого Земельного участка и прилегающих к нему территориях.

2.2.5. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке.

2.2.6. Не нарушать права других землепользователей и Арендаторов.

2.2.7. Обеспечивать представителям Арендодателя, государственных органов беспрепятственный доступ на Земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, действующего законодательства РФ.

2.2.8. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ.

2.2.9. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Земельного участка, экологическую и санитарную обстановку на Земельном участке.

2.2.10. Выполнять комплекс работ по рекультивации Земельного участка в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента выполнения работ, предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора. Работы по рекультивации Земельного участка производятся за счет Арендатора, но не позднее окончания срока аренды, предусмотренного п. 7.1. Договора.

2.2.11. Вернуть Арендодателю Земельный участок в последний день срока аренды, установленного в п. 7.1 настоящего Договора, или даты досрочного расторжения Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее) в состоянии не худшем, чем он был получен.

3. Права Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Земельного участка, предоставленного в аренду.

3.1.2. Беспрепятственного доступа на территорию арендуемого Земельного участка с целью прохода, проезда по территории Земельного участка, а также его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, если данные действия не будут причинять существенного вреда хозяйственной деятельности Арендатора.

При этом Арендодатель обязуется направлять Арендатору предупреждение о необходимости совершить указанные действия не позднее, чем за два дня.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. По согласованию с Арендодателем производить улучшения Земельных участков.

3.2.2. Передавать земельный участок в Аренду в пределах срока Договора аренды земельного участка с письменного согласия Арендодателя (собственника земельного участка).

3.2.3. По согласованию с Арендодателем возводить на Земельных участках с соблюдением правил застройки временные, вспомогательные сооружения и иные объекты.

4. Арендная плата

4.1. За пользование Земельным участком в течение срока аренды, определенного пп. 2.1.1. и 7.1. Договора, Арендатор одновременно уплачивает Арендодателю арендную плату, размер которой составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 10 копеек, в том числе НДС 20%. Арендная плата начисляется ежемесячно и составляет 909,10 (Девятьсот девять рублей 10 копеек, в том числе НДС 20% - 151,52 (Сто пятьдесят один) рубль 52 копейки в месяц.

4.2. Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, единым платежом, не позднее «01» июня 2019 г.

4.3. Датой исполнения Арендатором обязательств по оплате арендной платы считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.4. Арендодатель в течение 5 рабочих дней со дня перечисления Арендатором арендной платы направляет Арендатору акт выполненных работ (услуг) и счет-фактуру.

4.5. Неиспользование Земельного участка Арендатором не может служить основанием для неуплаты арендной платы.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор компенсирует Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качества Земельного участка в результате деятельности Арендатора.

6. Обязательства непреодолимой силы

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

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

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

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

7. Срок действия Договора и порядок разрешения споров

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 11 (одиннадцать) месяцев и вступает в силу с момента его подписания (последний день указанного срока является последним днем срока аренды).

7.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору в аренду с момента подписания сторонами акта-приема передачи.

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

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

8. Изменение и расторжение Договора

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

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

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

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

9. Прочие условия

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

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

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

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

9.4. Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10. Приложения к договору

10.1 Приложение № 1 – Карта (План) границ.

10.2 Приложение № 2 – Акт приема-передачи земельного участка.

11. Адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель:
ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива»

Юридический адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок городского типа Селижарово, ул. Ленина, д. 3А.
ИНН/ОДН 77/18581323/693901001
Р/с 40701810700000000074
Банк: «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
К/с 30101810843250000685
в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525685
Тел.: 8-495-902-63-71

Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал»

м.п.



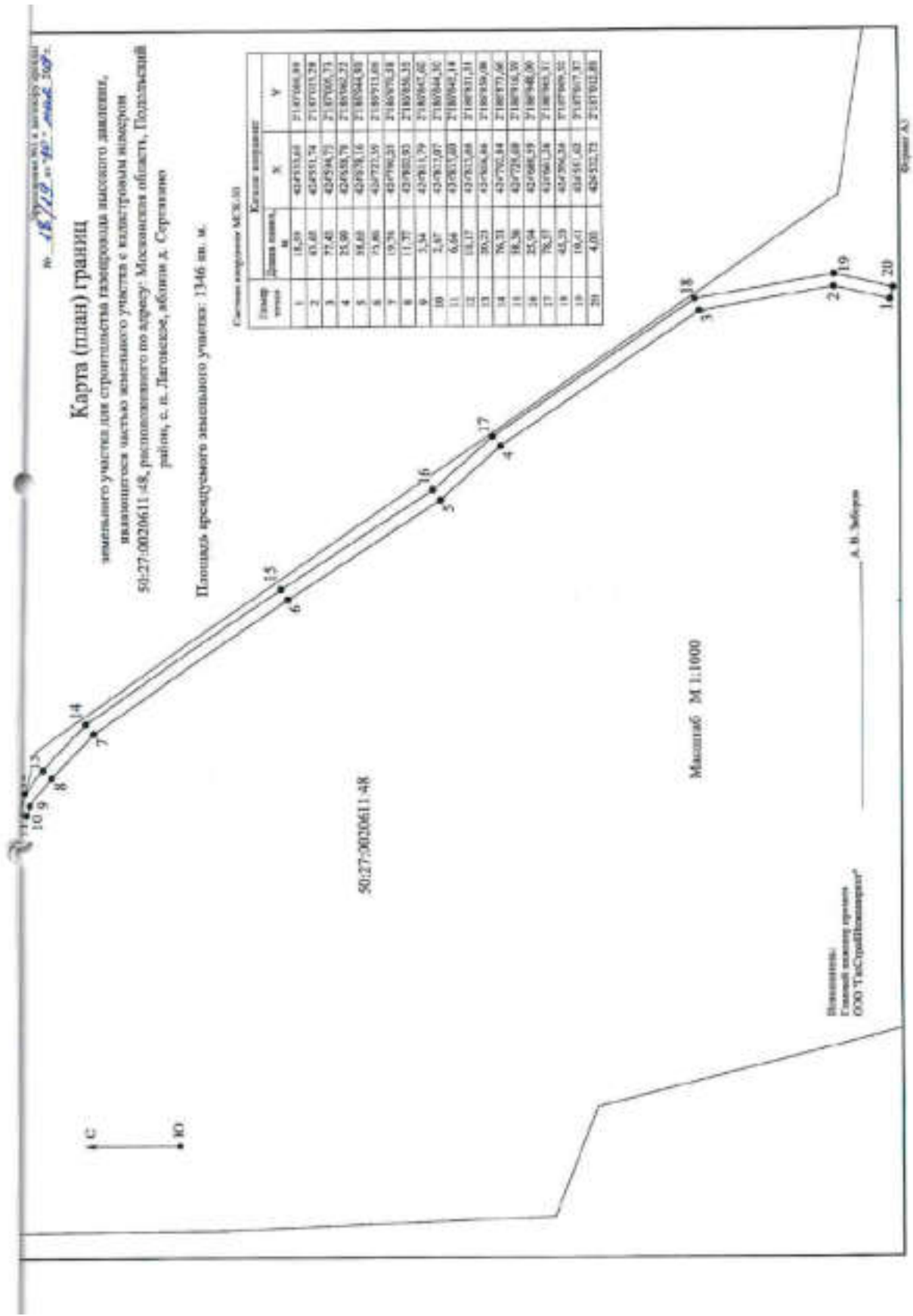
Арендатор
АО «Мособлгаз»

Юридический адрес:
143082, Московская обл., Одинцовский р-он, д. Раздоры,
1 км Рубинско-Успенского ш., д. 1, корп. Б, эт. 9, каб. 901
Почтовый адрес филиала «Подольскосегазгаз»
142110, МО, г. Подольск, ул. Карова, дом 31-А
БИК 044525823
р/с 407028100000000009099 «Газпромбанк»
(Акционерное общество) Центральный, Московская обл.
к/с 301018102000000000823
ИНН/ОДН 50/32292612/503201001
Факс: 57-65-84
Тел.: 8-4962-54-58-36, 57-75-04

Директор филиала
АО «Мособлгаз» «Подольскосегазгаз»

м.п.

А.Н. Манухин



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
(к договору №18-19 от 20.05.2019 г. аренды земельного участка)

г. Москва

20.05.2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. (закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ООО «УК «Прагма Капитал»)), в лице генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Акционерное общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице директора филиала АО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз» Манухина Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 25.12.2018 № 12-07/1309, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о том, что земельный участок площадью 1 346 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020611/48, площадью 57,76 га, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи дер. Сертяжино, и принадлежащего Арендодателю на праве собственности (номер и дата регистрации: №50-50-01/005/2013-386 от 28.05.2013г.) передан Арендатору в состоянии, позволяющем выполнить условия Договора аренды земельного участка от 20.05.2019г. № 18-19.

Земельный участок предоставляется с целью устройства объекта: «Газопровод высокого давления $P \leq 0,6$ МПа», местоположение: Московская область, Подольский район, с/п. Лаговское, вблизи дер. Сертяжино (далее – Объект) в рамках реализации Арендатором договора о подключении от 24.09.2018 № 06/4163-К4742-18.

Арендодатель:

Арендатор

Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал»

Директор филиала
АО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз»

и.п.

и.п.



С.И. Манухин

**Договор №20/20
аренды земельного участка**

г. Москва

20 сентября 2019 г.

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

Акционерное общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице директора филиала АО «Мособлгаз» «Подольскмехкрайгаз» Манухина Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 25.12.2018 № 12-07/1309, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает по временное владение и пользование земельный участок (именуемый далее по тексту договора – «Земельный участок») в соответствии с прилагаемой картой (планом) границ (Приложение № 1) площадью 63 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020611:234, площадью 35018 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи п. Сертюжино, и принадлежащего Арендодателю на праве собственности (номер и дата регистрации №50-50-01/005/2013-385 от 28.05.2013г.).

1.2. Земельный участок предоставляется с целью устройства объекта: «Газопровод высокого давления Р ≤ 0,6 МПа», местоположение: Московская область, Подольский район, с.п. Лаговское, вблизи дер. Сертюжино (далее – Объект) в рамках реализации Арендатором договора о подключении от 24.09.2018 № 06/4163-K4742-18.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Земельный участок в день подписания настоящего договора в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением (начало срока аренды).

2.1.2. Предупредить Арендатора обо всех известных ему недостатках Земельного участка до заключения настоящего Договора.

2.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием Земельного участка, если она не противоречит условиям настоящего договора и земельному законодательству РФ.

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

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления.

2.2.2. Своерменно и полностью выплачивать Арендодателю установленную настоящим Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Земельным участком.

2.2.3. Соблюдать на Земельном участке требования санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных установленных требований. Ответственность за соблюдение на арендуемом Земельном участке установленных законодательством требований несет Арендатор.

2.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земли, экологической обстановки и санитарной обстановки на территории арендуемого Земельного участка и прилегающих к нему территорий.

2.2.5. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке.

2.2.6. Не нарушать права других землепользователей и Арендаторов.

2.2.7. Обеспечивать представителям Арендодателя, государственных органов беспрепятственный доступ на Земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, действующего законодательства РФ.

2.2.8. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ.

2.2.9. Выполнить в установленный срок предписания Арендодателя, контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора, ставших под угрозу сохранность Земельного участка, экологическую и санитарную обстановку на Земельном участке.

2.2.10. Выполнить комплекс работ по рекультивации Земельного участка в течение 15 (Пятинадцати) дней с момента выполнения работ, предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора. Работы по рекультивации Земельного участка производятся за счет Арендатора, но не позднее окончания срока аренды, предусмотренного п. 7.1. Договора.

2.2.11. Вернуть Арендодателю Земельный участок в последний день срока аренды установленного в п. 7.1. срока действия настоящего Договора, или даты досрочного расторжения Договора (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее) в состоянии не худшем, чем он был получен.

3. Права Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Земельного участка, предоставленного в аренду.

3.1.2. Беспрепятственного доступа на территорию арендуемого Земельного участка с целью прохода, проезда по территории Земельного участка, а также его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, если данные действия не будут причинять существенного вреда хозяйственной деятельности Арендатора.

При этом Арендодатель обязуется направлять Арендатору предупреждение о необходимости совершить указанные действия не позднее, чем за два дня.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. По согласованию с Арендодателем производить улучшения Земельных участков.

3.2.2. Передавать земельный участок в Аренду в пределах срока Договора аренды земельного участка с письменного согласия Арендодателя (собственника земельного участка).

3.2.3. По согласованию с Арендодателем возводить на Земельных участках с соблюдением правил застройки временные, вспомогательные сооружения и иные объекты.

4. Арендная плата

- 4.1. За пользование Земельным участком в течение срока аренды, определенного пп. 2.1.1. и 7.1. Договора, Арендатор одновременно уплачивает Арендодателю арендную плату, размер которой составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 10 копеек, в том числе НДС 20%. Арендная плата начисляется ежемесячно и составляет 909,10 (Девятьсот девять рублей) 10 копеек, в том числе НДС 20% - 151,52 (Сто пятьдесят один) рубль 52 копейки в месяц.
- 4.2. Арендная плата перечисляется на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, единым платежом, не позднее «01» июня 2019 г.
- 4.3. Датой исполнения Арендатором обязательств по оплате арендной платы считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.
- 4.4. Арендодатель в течение 5 рабочих дней со дня перечисления Арендатором арендной платы направляет Арендатору акт выполненных работ (услуг) и счет-фактуру.
- 4.5. Неиспользование Земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

5. Ответственность сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Арендатор компенсирует Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качества Земельного участка в результате деятельности Арендатора.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
- 6.2. Стороны соглашаются, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности, например: эпидемия, пожар, изъятие, дорожные происшествия и другие природные катаклизмы и стихийные бедствия, чрезвычайные события социального характера (война и военные действия, массовые беспорядки, мобилизация, забастовки и т.п.), правительственные постановления или распоряжения государственных органов, делающие невозможным исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему договору, и все другие события, которые суд признает случаями непреодолимой силы.
- 6.3. Сторона, для которой сделалось невозможным исполнение обязательств по настоящему договору, обязана не позднее семи дней с момента их наступления (прекращения) в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении (прекращении) таких обстоятельств. Надлежащим подтверждением начала, продолжительности и окончания срока действия обстоятельств непреодолимой силы будут служить справки, выдаваемые компетентными государственными органами. В случае если извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств не поступит в указанный срок, то Сторона, не исполнившая своих обязательств, лишается права ссылаться на них в будущем.
- 6.4. В случае если действие непреодолимой силы продлится более одного месяца, Стороны обязаны, по предложению одной из Сторон, согласовать дальнейшие условия действия или возможности расторжения настоящего Договора.

7. Срок действия Договора и порядок разрешения споров

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 11 (одиннадцать) месяцев и вступает в силу с момента его подписания (последний день указанного срока является последним днем срока аренды).

7.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору в аренду с момента подписания сторонами акта-приема передачи.

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

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

8. Изменение и расторжение Договора

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

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

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

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

9. Прочие условия

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

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

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

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

9.4. Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10. Приложения к договору

10.1 Приложение № 1 – Карта (План) границ;

10.2. Приложение № 2 – Акт приема-передачи земельного участка.

11. Адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель:
ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
реентный «Перспектива»

Арендатор:
АО «Мособлгаз»

Юридический адрес: 172200, Тверская область,
Селижаровский район, поселок городского типа
Селижарово, ул. Ленина, д. 3А.
ИНН/КПП 7718581523 /693901001
Р/с 40701810700000000074
Банк: «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
К/с 30101810845250000685
в ГУ Банка России по Центральному
федеральному округу
БИК 044525685
Тел.: 8-495-902-63-71

Генеральный директор
ООО «УК «Прим Капитал»


/ Д.С. Кудач/
м.п.



Юридический адрес:
143082, Московская обл., Одинцовский р-он, д.
Раздоры, 1 км Рубляво-Успенского ш., д. 1,
корп. Б, эт. 9, каб. 901
Почтовый адрес филиала
«Подольскмехрайгаз»
142110, МО, г. Подольск, ул. Кирова, дом 31-А
БИК 044525823
р/с 40702810000000009099 «Газпромбанк»
(Акционерное общество) Центральный,
Московская обл.
к/с 30101810200000000823
ИНН/КПП 5032292612/ 503201001
Факс: 57-65-84
Тел.: 8-4967-54-58-36, 57-75-04

Директор филиала
АО «Мосгаз» «Подольскмехрайгаз»


С.И. Манухин
м.п.

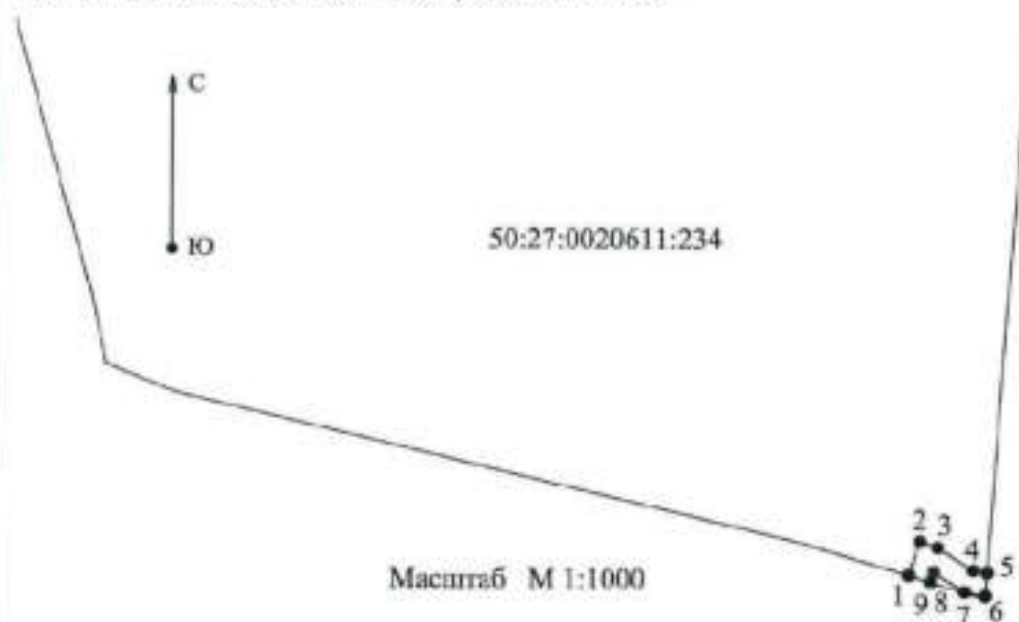


Карта (план) границ

земельного участка для строительства газопровода высокого давления,
являющегося частью земельного участка с кадастровым номером
50:27:0020611:234, расположенного по адресу:

Московская область, Подольский район, с. п. Лаговское, вблизи д. Сертякино

Площадь арендуемого земельного участка: 63 кв. м.



Система координат МСК-50

Номер точки	Каталог координат		
	Длина линии, м	X	Y
1	6,25	424845,98	2186855,20
2	3,28	424851,91	2186857,16
3	7,36	424850,86	2186860,26
4	2,46	424846,91	2186866,46
5	4,03	424846,45	2186868,88
6	3,69	424842,43	2186868,59
7	6,36	424843,12	2186864,96
8	1,82	424846,55	2186859,60
9	4,00	424844,82	2186859,02

Исполнитель:
Главный инженер проекта
ООО "ГазСтройИнженеринг"

А. В. Зиборев

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
(к договору № 20/20 от 30.05.2019 г. аренды земельного участка)

г. Москва

30.05.2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (ООО «УК «Прагма Капитал»), в лице генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Акционерное общество «Мособлгаз» (АО «Мособлгаз»), в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице директора филиала АО «Мособлгаз» «Подольскмекрогаз» Манухина Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 25.12.2018 № 12-07/1309, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о том, что земельный участок площадью 63 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020611:234, площадью 3,5 га, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с.п. Лаговское, вблизи дер. Сертякино, и принадлежащего Арендодателю на праве собственности (номер и дата регистрации: №50-50-01/005/2013-385 от 28.05.2013г.) передан Арендатору в состоянии, позволяющем выполнить условия Договора аренды земельного участка от 30.05.2019г. №20/20.

Земельный участок предоставляется с целью устройства объекта: «Газопровод высокого давления $P \leq 0,6$ МПа», местоположение: Московская область, Подольский район, с.п. Лаговское, вблизи дер. Сертякино (далее – Объект) в рамках реализации Арендатором договора о подключении от 24.09.2018 № 06/4163-К4742-18.

Арендодатель:

Арендатор:

Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал»

Директор филиала
АО «Мособлгаз» «Подольскмекрогаз»

и.п.

и.п.





**СОГЛАШЕНИЕ
ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЧАСТНОГО СЕРВИТУТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
№ 07-02/14-1**

г. Москва

«13» сентября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Фонд», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718381523, 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 Исеева Игоря Викторовича (пол мужской, дата рождения 13 ноября 1981, место рождения г. Москва, паспорт серии 45 01 номер 453207, выдан Паспортным столом №1 ОВД «Пресненский» г. Москвы 14.03.2002 г., код подразделения 772-112, зарегистрирован по адресу: 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 23, кв. 77), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ИМПЭКСТ», именуемое в дальнейшем «Пользователь», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС по г. Одинцово Московской области за ОГРН 1055006301349, что подтверждается свидетельством серии 50 № 007741256, выданным 21.01.2005; ИНН 5032124424, что подтверждается свидетельством серии 50 № 006305524, выданным ИФНС по г. Одинцово Московской области; место нахождения: 143100, Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Садовая, д.24, ком.3) в лице генерального директора Степановой Анастасии Панновны (пол женский, дата рождения 7 января 1982, место рождения г. Москва, паспорт серии 4505 № 825890, выдан паспортным столом № 3 ОВД района Ясенево г.р. Москва 07.05.2003, код подразделения 772-141, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Литовский бульвар, д.15, к.1, кв. 505), действующая на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны»,

1. ПОСКОЛЬКУ:

1.1. В собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» (далее – паевой инвестиционный фонд) на основании на основании акта от 05.04.2013 приема-передачи недвижимого имущества, переданного в плату инвестиционных паев при формировании паевого инвестиционного фонда, на праве общей долевой собственности находятся следующие земельные участки (далее – «Земельные участки Фонда»):

- земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0030650:237, местоположение: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, vicinity д. Никулино, площадь: 114 932 (сто четырнадцать тысяч девятьсот тридцать два) кв. м;
- земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0030650:241, местоположение: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, vicinity д. Никулино, площадь: 387 309 (триста восемьдесят семь тысяч триста девять) кв. м.

1.2. В собственности Пользователя находится следующий земельный участок, граничащий с Земельными участками Фонда:

- земельный участок с кадастровым номером 50:27:0030650:236, местоположение: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, vicinity д.

Никупино, площадью 230 880 (двасти тридцать тысяч восемьсот восемьдесят) кв. м (далее – «Земельный участок»).

Земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования предназначен для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации.

1.3. Для нормальной эксплуатации Земельного участка и его целевого использования, Пользователю необходимо обеспечить постоянный свободный доступ к Земельному участку своих клиентов, контрагентов, а также работников;

1.4. Доступ клиентов, контрагентов и работников Пользователя к Земельному участку может быть обеспечен исключительно посредством ограниченного пользования узкими участками Земельных участков Фонда для обеспечения прохода и проезда к Земельному участку Пользователя;

1.5. Настоящим Фонд предоставляет Пользователю, его клиентам, контрагентам и работникам для осуществления прохода и проезда право ограниченного пользования:

- частью Земельного участка Фонда с кадастровым номером: 50:27:0030650:237 площадью 3 729 кв. м;

- частью Земельного участка Фонда с кадастровым номером: 50:27:0030650:241 площадью 16 618 кв.м.

1.6. Доступ к Земельному участку клиентов, контрагентов, а также работников Пользователя осуществляется без дополнительной оплаты со стороны Пользователя, его клиентов, контрагентов, работников, за исключением условий, предусмотренных настоящим Соглашением.

1.7. Копии Кадастровых выписок на Земельные участки Фонда прилагаются к настоящему Соглашению, а именно:

- 1) копия Кадастровой выписки о земельном участке № МО-13/3Б-1659144 от 30 декабря 2013 года (кадастровый номер 50:27:0030650:237) – Приложение №1 к настоящему Соглашению,

- 2) копия Кадастровой выписки о земельном участке № МО-13/3Б-1481329 от 27 ноября 2013 года (кадастровый номер 50:27:0030650:241) – Приложение №2 к настоящему Соглашению.

1.8. Преамбула настоящего Соглашения является обязательной для Сторон неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

1.9. С учетом вышесказанного Стороны заключили настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельных участков (далее «Соглашение») о нижеследующем:

2. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

2.1. Фонд в соответствии с условиями настоящего Соглашения предоставляет Пользователю за плату, установленную в статье 5 настоящего Соглашения, право ограниченного пользования Земельными участками Фонда для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации коммунальных и иных сетей через части Земельных участков Фонда, указанных в п.5 преамбулы Соглашения (далее «Сервитут»).

2.2. Сервитут является постоянным, частным.

2.3. Сервитут возникает с момента его государственной регистрации на основании настоящего Соглашения.

3. СЕРВИТУТ

3.1. Сервитут устанавливается в интересах Пользователя и распространяется на неопределенный круг клиентов, контрагентов и работников Пользователя,

использующих части Земельных участков Фонда.

3.2. Количество клиентов, контрагентов и работников Пользователя, на которых распространяется Сервитут, настоящим Соглашением не ограничено.

3.3. Пользователь, его клиенты, работники и контрагенты имеют право использовать части Земельных участков Фонда 24 часа в сутки, 365/366 дней в году.

3.4. В случае перехода права собственности на Земельные участки Фонда от Фонда к иному лицу, обязательства по настоящему Соглашению переходят от Фонда к новому собственнику Земельных участков Фонда.

3.5. Сервитут прекращается, если отпадут основания, по которым Сервитут установлен, для чего Фонд обращается в уполномоченный орган с заявлением о государственной регистрации прекращения Сервитута.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Фонд обязан:

4.1.1. Предоставлять Пользователю возможность осуществлять Сервитут в порядке, установленном настоящим Соглашением.

4.1.2. Пронести совместно с Пользователем все требуемые действия для осуществления государственной регистрации Сервитута в установленном законодательством порядке, в том числе подготовить и передать Пользователю необходимые для государственной регистрации документы в отношении Фонда в течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего Соглашения.

4.2. Фонд вправе:

4.2.1. Требовать прекращения Сервитута ввиду исчезновения оснований, по которым он установлен.

4.3. Пользователь обязан:

4.3.1. Осуществлять Сервитут наименее обременительным для Фонда способом, в том числе не создавать препятствий Фонду для владения, пользования и распоряжения частями Земельных участков Фонда.

4.3.2. Своевременно выплачивать Фонду плату за осуществление Сервитута в порядке и сроки, предусмотренные в статье 4 настоящего Соглашения.

4.3.3. Нессти расходы в связи с государственной регистрацией возникновения и прекращения Сервитута.

4.3.4. Заключить с Фондом соглашение о прекращении Сервитута в случае, если исчезнут основания, по которым он установлен.

4.3.5. Подать документы в регистрирующий орган для целей государственной регистрации Сервитута в отношении Земельных участков Фонда в течение 1 (одного) месяца с даты подписания настоящего Соглашения при условии передачи Фондом Пользователю всех необходимых для государственной регистрации Сервитута документов.

4.3.6. При прекращении Сервитута провести государственную регистрацию прекращения Сервитута.

4.4. Пользователь вправе:

4.4.1. Осуществлять Сервитут в порядке, установленном в статье 2 настоящего Соглашения.

5. ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ

5.1. Стороны договорились о том, что плата за Сервитут (далее «Плата за Сервитут») состоит из двух частей:

- единовременной «Платы за Сервитут», в размере 59 000,00 (Пятьдесят девять

тысяч) рублей 00 копеек (в том числе НДС 18% - 9000,00 (Девять тысяч) 00 копеек), которая выплачивается Пользователем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации сервитута;

- ежеквартальной «Платы за Сервитут», в размере 118% (Сто восемнадцать процентов) от суммы земельного налога за части Земельных участков Фонда (в том числе НДС 18%), подлежащего оплате за соответствующий период (квартал).

5.2. Размер ежеквартальной Платы за Сервитут подлежит изменению в случае изменения размера земельного налога за части Земельных участков Фонда.

5.3. Ежеквартальная Плата за Сервитут оплачивается на основании выставленного Фондом счета, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения счета Пользователем.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Пользователя по настоящему Соглашению ограничена возмещением Фонду реального ущерба, причиненного Фонду вследствие умышленного неисполнения или ненадлежащего исполнения Пользователем своих обязательств по настоящему Соглашению.

6.3. Ни одна из Сторон не будет нести ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые возникли после заключения настоящего Соглашения. К таким обстоятельствам Стороны относят: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, войну, военные действия, забастовки, принятие органами государственной власти и управления нормативных актов, делющих невозможным исполнение или подлежащее исполнению Сторонами своих обязательств. Если любое из указанных обстоятельств непосредственно повлекло за собой неисполнение обязательств в срок, указанный в Соглашении, то этот срок отодвигается соразмерно времени действия соответствующего обстоятельства.

6.4. Сторона, для которой сделалось невозможным исполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно, не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента их наступления и прекращения, в письменной форме уведомить об этом другую Сторону. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться актом, выданным соответствующим компетентным органом.

7. ПРОЧIE УСЛОВИЯ

7.1. В случае если для государственной регистрации Сервитута в соответствии с действующим законодательством потребуется подписание и представление каких-либо дополнительных документов и/или внесение исправлений в какие-либо документы, Стороны немедленно выполняют соответствующие действия и/или подписывают, исправляют и/или представляют необходимые документы.

7.2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками Земельного участка, для обеспечения использования которого Сервитут установлен.

7.3. Разногласия, возникающие в связи с настоящим Соглашением, Стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензии в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента ее получения.

7.4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон.

7.5. Обо всех изменениях адресов и реквизитов Сторон, указанных в настоящем Соглашении, Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.6. Соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах на русском языке, по одному для каждой стороны, третий – для специализированного депозитария «Фонда» ООО «СДК «Гарант», четвертый – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.7. Приложения:

1) Приложение №1 - копия Кадастровой выписки о земельном участке № МО-13/ЗВ-1659144 от 30 декабря 2013 года (кадастровый номер 50:27:0030650:237) – на 12 листах,

2) Приложение №2 - копия Кадастровой выписки о земельном участке № МО-13/ЗВ-1481329 от 27 ноября 2013 года (кадастровый номер 50:27:0030650:241) – на 14 листах.

8. АДРЕСА, ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Фонд

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У.

ЗПИФ рентный «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001

ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская

область, Селижаровский район, пгт.

Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Адрес для корреспонденции: 172200,

Тверская область, Селижаровский район,

пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Банковские реквизиты:

р/с 407018103000000000092 в КБ «СДМ-

БАНК» (ОАО), г. Москва

к/с 30101810600000000685,

БИК 044583685


Н.В. Исаев

Генеральный директор

Пользователь

ООО «ИМПЭКС»

ИНН 5032124424 КПП 503201001

ОГРН 1055006301349

Место нахождения: 143000, Московская

область, Одинцовский район, г.

Одинцово, ул. Садовая, д.24, ком.3.

Адрес для корреспонденции: 143000,

Московская область, Одинцовский

район, г. Одинцово, ул. Садовая, д.24,

ком.3.

Банковские реквизиты:

р/с: 40702810400000027902

в ОАО «РосДорБанк» г. Москва

к/с: 30101810700000000666

БИК: 044583666


А.П. Степанова

Генеральный директор



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

175 (сорок пять) *листо*
листов

