



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

Отчет З№ – 06/03-21

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

д. Пузиково, д. Северово, д. Бородино,
д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино,
д. Валищево, д. Лопаткино,

Адрес: РФ, Московская
обл., Подольский р-н, Сынковский с.о
, вблизи

д. Хряслово, д. Пузиково, с. Сынково

Дата оценки:

25 марта 2021 года

Дата составления отчета:

25 марта 2021 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

25 марта 2021 г.
г. Москва,
г-же Паршиной И.В.

Уважаемая Ирина Вячеславовна!

В соответствии с Дополнением №499 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/п, вблизи д. Пузиково, д. Северово, д. Бородино, д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино, д. Валищево, д. Лопаткино,. Адрес: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Хряслово, д. Пузиково. с. Сыново, 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: 25 марта 2021 г.

Таблица 1 Земельные участки в операционной аренде

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Свидетельство
50:27:0000000:585	Северово	144 155	50-АГ №586544
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	50-АБ №962516
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	50-АВ №231394
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	50-АВ №231403
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	50-НД №141719
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	50-АВ №231398
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	50-АГ №270079
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	50-АЕ №087043
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	50-АБ №763428
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	50-АА №535266
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	50-АБ №763457
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	50-АБ №750189
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	50-АВ №231402
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	50-АБ №750179
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	50-АБ №763456
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	50-АБ №763421
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	50-АБ №763425
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	50-АВ №231395
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	50-АБ №763454
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	50-АГ №270078
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	50-АБ №763418
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	50-НВ №191016
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	50-АБ №206442
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	50-АБ №763434
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	50-АБ №750349

50:27:0030710:162	Валищево	144 018	50-АБ№763431
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	50-НВ№191015
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	50-АБ№962514
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	50-АБ№763426
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	50-АБ№962507
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	50-АБ№206442
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	50-НВ№191025

Земельные участки, представленные в таблице №1, находятся в операционной аренде. Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №07-11-20-2 от 07 декабря 2020 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором

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 144 155 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0000000:585. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Северово, 2. Земельный участок общей площадью 88 002 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 06 11:0047. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 3. Земельный участок общей площадью 205 529 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:56. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 4. Земельный участок общей площадью 204 603 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:58. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 5. Земельный участок общей площадью 357 744 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 06 31:0042. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино. 6. Земельный участок общей площадью 408 292 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для
---------------	--

	сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:51. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино. 7. Земельный участок общей площадью 98 934 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:239. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Никулино. 8. Земельный участок общей площадью 574 129 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:242. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Никулино. 9. Земельный участок общей площадью 238 593 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 07 27:0068. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 10. Земельный участок общей площадью 100 476 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020709:85. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 11. Земельный участок общей площадью 306 445 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:151. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 12. Земельный участок общей площадью 183 928 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:154. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 13. Земельный участок общей площадью 77 959 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:155. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д.
--	--

	Валищево.
	14. Земельный участок общей площадью 219 628 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:159. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево.
	15. Земельный участок общей площадью 75 468 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:003 07 10:0160. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
	16. Земельный участок общей площадью 220 828 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:161. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
	17. Земельный участок общей площадью 144 018 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:162. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
	18. Земельный участок общей площадью 62 377кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:164. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
	19. Земельный участок общей площадью 178 762 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:168. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
	20. Земельный участок общей площадью 293 093 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:169. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
	21. Земельный участок общей площадью 258 935 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного

	назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:173. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 22. Земельный участок общей площадью 133 890 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:176. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 23. Земельный участок общей площадью 64 617 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:177. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 24. Земельный участок общей площадью 203 501 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:153. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 25. Земельный участок общей площадью 191 980 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:156. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 26. Земельный участок общей площадью 354 504 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:158. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 27. Земельный участок общей площадью 308 338 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:167. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 28. Земельный участок общей площадью 379 093 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:226. Месторасположение: Россия,
--	---

	Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 29. Земельный участок общей площадью 21 330 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0278. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Хряслово, 30. Земельный участок общей площадью 185 849 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0279. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Сыново, 31. Земельный участок общей площадью 363 154 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0283. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д. Пузиково
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ/№108524 от 01 июля 2014 года. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087060 от 10 июня 2013 года. 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087063 от 10 июня 2013 года. 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087064 от 10 июня 2013 года. 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087059 от 10 июня 2013 года. 6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087062 от 10 июня 2013 года. 7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087076 от 10 июня 2013 года. 8. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087043 от 28 мая 2013 года. 9. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087065 от 10 июня 2013 года. 10. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД/№639995 от 10 июня 2013 года. 11. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087044 от 28 мая 2013 года. 12. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087070 от 10 июня 2013 года. 13. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087069 от 10 июня 2013 года. 14. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ/№087072 от 10 июня 2013 года. 15. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД/№639991 от 10 июня 2013 года. 16. Свидетельство о государственной регистрации права

	50-АД№639993 от 10 июня 2013 года. 17. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639994 от 10 июня 2013 года. 18. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087092 от 10 июня 2013 года. 19. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087093 от 10 июня 2013 года. 20. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087091 от 10 июня 2013 года. 21. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087045 от 28 мая 2013 года. 22. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639999 от 10 июня 2013 года. 23. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087053 от 10 июня 2013 года. 24. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087075 от 10 июня 2013 года. 25. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087068 от 10 июня 2013 года. 26. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087071 от 10 июня 2013 года. 27. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087073 от 10 июня 2013 года. 28. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087090 от 10 июня 2013 года. 29. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087079 от 10 июня 2013 года. 30. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087080 от 10 июня 2013 года. 31. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087082 от 10 июня 2013 года. Правообладатель: 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
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	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только

итоговой величины справедливой стоимости	Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №499 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	25 марта 2021 года.
Дата оценки	25 марта 2021 года.
Дата составления отчета	25 марта 2021 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	44 870 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	44 870 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом.

Заявление о соответствии

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

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

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

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

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

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

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

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское 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:

44 870 000

(Сорок четыре миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость земельного участка, без учета НДС округленно, руб.
50:27:0000000:585	Северово	144 155	970 000
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	590 000
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	1 390 000
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	1 380 000
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	2 410 000
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	2 760 000
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	670 000
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	3 880 000
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	1 610 000
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	680 000
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	2 070 000
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	1 240 000
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	530 000
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	1 480 000
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	510 000
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	1 490 000
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	970 000
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	420 000
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	1 210 000
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	1 980 000
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	1 750 000
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	900 000

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

50:27:0030710:177	Валищево	64 617	440 000
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	1 370 000
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	1 300 000
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	2 390 000
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	2 080 000
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	2 560 000
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	140 000
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	1 250 000
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	2 450 000
Итого			44 870 000

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	13
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	13
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	21
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	23
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ...	24
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	26
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	26
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	27
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	27
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	27
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	27
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	38
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	59
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	71
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	71
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	79
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	80
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	81
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	81
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	81
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	96
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	99
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	100

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №499 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 144 155 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0000000:585. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Северово, 2. Земельный участок общей площадью 88 002 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 06 11:0047. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 3. Земельный участок общей площадью 205 529 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:56. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 4. Земельный участок общей площадью 204 603 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:58. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Бородино. 5. Земельный участок общей площадью 357 744 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 06 31:0042. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино. 6. Земельный участок общей площадью 408 292 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:51. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино. 7. Земельный участок общей площадью 98 934 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для
---------------	---

	сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:239. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Никулино. 8. Земельный участок общей площадью 574 129 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030650:242. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Никулино. 9. Земельный участок общей площадью 238 593 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 07 27:0068. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 10. Земельный участок общей площадью 100 476 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020709:85. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Коледино. 11. Земельный участок общей площадью 306 445 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:151. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 12. Земельный участок общей площадью 183 928 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:154. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 13. Земельный участок общей площадью 77 959 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:155. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево. 14. Земельный участок общей площадью 219 628 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:159. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п,
--	--

	вблизи д. Валищево. 15. Земельный участок общей площадью 75 468 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:003 07 10:0160. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 16. Земельный участок общей площадью 220 828 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:161. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 17. Земельный участок общей площадью 144 018 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:162. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 18. Земельный участок общей площадью 62 377 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:164. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 19. Земельный участок общей площадью 178 762 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:168. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 20. Земельный участок общей площадью 293 093 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:169. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 21. Земельный участок общей площадью 258 935 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:173. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 22. Земельный участок общей площадью 133 890 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:174. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево
--	---

	назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:176. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 23. Земельный участок общей площадью 64 617 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:177. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Валищево 24. Земельный участок общей площадью 203 501 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:153. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 25. Земельный участок общей площадью 191 980 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:156. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 26. Земельный участок общей площадью 354 504 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:158. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 27. Земельный участок общей площадью 308 338 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0030710:167. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Лопаткино 28. Земельный участок общей площадью 379 093 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:0020611:226. Месторасположение: Россия, Московская обл., Подольский р-н Лаговское с/п, вблизи д. Сертякино 29. Земельный участок общей площадью 21 330 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0278. Месторасположение: РФ,
--	--

	Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о,вблизи д.Хряслово, 30. Земельный участок общей площадью 185 849кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0279. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о,вблизи д. Сыново, 31. Земельный участок общей площадью 363 154 кв.м.. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 50:27:002 08 06:0283. Месторасположение: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о,вблизи д. Пузиково
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИ№108524 от 01 июля 2014 года. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087060 от 10 июня 2013 года. 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087063 от 10 июня 2013 года. 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087064 от 10 июня 2013 года. 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087059 от 10 июня 2013 года. 6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087062 от 10 июня 2013 года. 7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087076 от 10 июня 2013 года. 8. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087043 от 28 мая 2013 года. 9. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087065 от 10 июня 2013 года. 10. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639995 от 10 июня 2013 года. 11. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087044 от 28 мая 2013 года. 12. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087070 от 10 июня 2013 года. 13. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087069 от 10 июня 2013 года. 14. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕ№087072 от 10 июня 2013 года. 15. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639991 от 10 июня 2013 года. 16. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639993 от 10 июня 2013 года. 17. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639994 от 10 июня 2013 года. 18. Свидетельство о государственной регистрации

	права 50-АЕН№087092 от 10 июня 2013 года. 19. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087093 от 10 июня 2013 года. 20. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087091 от 10 июня 2013 года. 21. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087045 от 28 мая 2013 года. 22. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639999 от 10 июня 2013 года. 23. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087053 от 10 июня 2013 года. 24. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087075 от 10 июня 2013 года. 25. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087068 от 10 июня 2013 года. 26. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087071 от 10 июня 2013 года. 27. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087073 от 10 июня 2013 года. 28. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087090 от 10 июня 2013 года. 29. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087079 от 10 июня 2013 года. 30. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087080 от 10 июня 2013 года. 31. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087082 от 10 июня 2013 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№108524 от 01 июля 2014 года. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087060 от 10 июня 2013 года. 3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087063 от 10 июня 2013 года. 4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087064 от 10 июня 2013 года. 5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087059 от 10 июня 2013 года. 6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087062 от 10 июня 2013 года. 7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087076 от 10 июня 2013 года. 8. Свидетельство о государственной регистрации	

	права 50-АЕН№087043 от 28 мая 2013 года.	
	9. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087065 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	10. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639995 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	11. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087044 от 28 мая 2013 года.	регистрации
	12. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087070 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	13. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087069 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	14. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087072 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	15. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639991 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	16. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639993 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	17. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639994 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	18. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087092 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	19. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087093 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	20. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087091 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	21. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087045 от 28 мая 2013 года.	регистрации
	22. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639999 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	23. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087053 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	24. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087075 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	25. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087068 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	26. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087071 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	27. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087073 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	28. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087090 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	29. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087079 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	30. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087080 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	31. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087082 от 10 июня 2013 года.	регистрации
	Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 28 мая 2013 года сделана запись:	
	Общая долевая собственность на основании:	

	1. №50-50-01/010/2013-238 2. №50-50-01/005/2013-365 3. №50-50-01/005/2013-367 4. №50-50-01/005/2013-368 5. №50-50-01/005/2013-370 6. №50-50-01/005/2013-369 7. №50-50-01/005/2013-366 8. №50-50-01/005/2013-372 9. №50-50-01/012/2013-038 10. №50-50-01/012/2013-036 11. №50-50-01/005/2013-373 12. №50-50-01/005/2013-375 13. №50-50-01/011/2013-164 14. №50-50-01/011/2013-163 15. №50-50-01/011/2013-170 16. №50-50-01/011/2013-165 17. №50-50-01/012/2013-034 18. №50-50-01/012/2013-033 19. №50-50-01/005/2013-377 20. №50-50-01/011/2013-173 21. №50-50-01/005/2013-374 22. №50-50-01/011/2013-166 23. №50-50-01/005/2013-376 24. №50-50-01/005/2013-378 25. №50-50-01/011/2013-171 26. №50-50-01/011/2013-172 27. №50-50-01/012/2013-042 28. №50-50-01/011/2013-169 29. №50-50-01/010/2013-246 30. №50-50-01/010/2013-247 31. №50-50-01/010/2013-241
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)	25 марта 2021 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	правоустанавливающие документы на объект оценки

ограничительные условия, использованные при проведении 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. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты 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:

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»

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г.	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства
---	--

№ СМ-14/6174).	от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года. Срок действия аттестата заканчивается 18.09.2020 г.. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 18.07.2021 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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 № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 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 текущей редакции - «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 раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- 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. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН№108524 от 01 июля 2014 года.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087060 от 10 июня 2013 года.
4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087063 от 10 июня 2013 года.
5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087064 от 10 июня 2013 года.
6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087059 от 10 июня 2013 года.
7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087062 от 10 июня 2013 года.
8. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087076 от 10 июня 2013 года.
9. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087043 от 28 мая 2013 года.
10. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087065 от 10 июня 2013 года.
11. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639995 от 10 июня 2013 года.
12. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087044 от 28 мая 2013 года.
13. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087070 от 10 июня 2013 года.
14. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087069 от 10 июня 2013 года.
15. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087072 от 10 июня 2013 года.
16. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639991 от 10 июня 2013 года.
17. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639993 от 10 июня 2013 года.
18. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639994 от 10 июня 2013 года.
19. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087092 от 10 июня 2013 года.
20. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087093 от 10 июня 2013 года.
21. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087091 от 10 июня 2013 года.
22. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087045 от 28 мая 2013 года.
23. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД№639999 от 10 июня 2013 года.
24. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087053 от 10 июня 2013 года.
25. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087075 от 10 июня 2013 года.
26. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087068 от 10 июня 2013 года.

27. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087071 от 10 июня 2013 года.
28. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087073 от 10 июня 2013 года.
29. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087090 от 10 июня 2013 года.
30. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087079 от 10 июня 2013 года.
31. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087080 от 10 июня 2013 года.
32. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН№087082 от 10 июня 2013 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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)

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 текущей редакции, Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

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 собой сельскохозяйственные земли для сельскохозяйственного производства, используются по назначению.

Параметров плодородия земель оценщику не предоставлено.

Таблица 2

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

Описание земельных участков

Таблица 3

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)	Адрес: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д.	Свидетельство о государственной

) объектов оценки	Пузиково, д. Северово, д. Сергеевка, д. Бородино, д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино, д. Валищево, д. Лопаткино, д. Хряслово, д. Пузиково. с. Сырково	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. Примыкают к симферопольскому шоссе	- данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreest.ru
Удаленность от МКАД	Около 35 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	- данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreest.ru
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.		

Список земельных участков с указанием общей площади и местоположения:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.
50:27:0000000:585	Северово	144 155
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002

50:27:0020611:56	Бородино	205 529
50:27:0020611:58	Бородино	204 603
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292
50:27:0030650:239	Никулино	98 934
50:27:0030650:242	Никулино	574 129
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593
50:27:0020709:85	Коледино	100 476
50:27:0030710:151	Валищево	306 445
50:27:0030710:154	Валищево	183 928
50:27:0030710:155	Валищево	77 959
50:27:0030710:159	Валищево	219 628
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468
50:27:0030710:161	Валищево	220 828
50:27:0030710:162	Валищево	144 018
50:27:0030710:164	Валищево	62 377
50:27:0030710:168	Валищево	178 762
50:27:0030710:169	Валищево	293 093
50:27:0030710:173	Валищево	258 935
50:27:0030710:176	Валищево	133 890
50:27:0030710:177	Валищево	64 617
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504
50:27:0030710:163	Лопаткино	14 986
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154

Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли без построек. Сельскохозяйственные земли, по заявлению собственников, участвуют в севообороте. Их использование в ближайшее время возможно как сельскохозяйственные. Данные о плодородии земельных участков не предоставлено. Исходя из местоположения объектов оценки, оценщик счел применить данные о плодородии одинаковым для объектов, так как они располагаются в Подольском районе и недалеко друг от друга.

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.

Участки 50:27:0020806:283

50:27:0020806:283
обл. Московская, р-н Подольский, с/пгт Силиконовый, village д. Пушкино

План 3У → План 3В →

Информация	Значение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020806:283
Кадастровый квартал:	50:27:0020806
Статус:	Ранее утративший
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пгт Силиконовый, village д. Пушкино
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 000 978,54 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	18.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	363 154 кв. м
Разрешенное использование:	-



Участки 50:27:0020806:279

50:27:0020806:279
обл. Московская, р-н Подольский, с/пгт Силиконовый, village д. Пушкино

План 3У → План 3В →

Информация	Значение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020806:279
Кадастровый квартал:	50:27:0020806
Статус:	Ранее утративший
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пгт Силиконовый, village д. Пушкино
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 196 867,50 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	18.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	125 845 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документам:	Для сельскохозяйственного



Участки 50:27:0020611:226

50:27:0020611:226
обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Сергеево

План 39 ← План 88 →

Информация	Значение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020611:226
Кадастровый квартал:	50:27:0020611
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Сергеево
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 182 159,88 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в КД:	16.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	375 093 кв. м
Разрешенное использование:	-



Участки 50:27:0000000:585

50:27:0000000:585
обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Северово

План 39 ←

Информация	Значение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0000000:585
Кадастровый квартал:	50:27:0000000
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Северово
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	877 903,35 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в КД:	16.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	144 155 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документам:	Площадь сельскохозяйственного назначения



Участки 50:27:0020611.56

50:27:0020611.56
п/б, Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Бордичино

План 3V → План 3N ←

Информация	Участок
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020611.56
Кадастровый квартал:	50:27:0020611
Статус:	Накануне утраты
Адрес:	п/б, Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Бордичино
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 180 440,67 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	18.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	205 529 кв. м
Разрешенное использование:	-



Участки 50:27:0020611.51

50:27:0020611.51
п/б, Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Бордичино

План 3V → План 3N ←

Информация	Участок
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020611.51
Кадастровый квартал:	50:27:0020611
Статус:	Утраты
Адрес:	п/б, Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Бордичино
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 457 917,84 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	18.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	408 292 кв. м
Разрешенное использование:	-



Участки 50:27:0020727:68

50:27:0020727:68
обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лосовское, вблизи д. Подольское

План 3D План 2D

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020727:68
Кадастровый квартал:	50:27:0020727
Статус:	Ранее утешеный
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лосовское, вблизи д. Подольское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 474 504,78 руб.
Дата определения ИС:	31.12.2018
Дата внесения сведений в ИС:	23.05.2019
Дата утверждения ИС:	21.04.2019
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	236 393 кв. м
Разрешенное использование:	-



Участки 50:27:0030710:151

50:27:0030710:151
обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лосовское, вблизи д. Подольское

План 3D План 2D

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0030710:151
Кадастровый квартал:	50:27:0030710
Статус:	Утешеный
Адрес:	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лосовское, вблизи д. Подольское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 973 505,8 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	16.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	306 445 кв. м
Разрешенное использование:	-



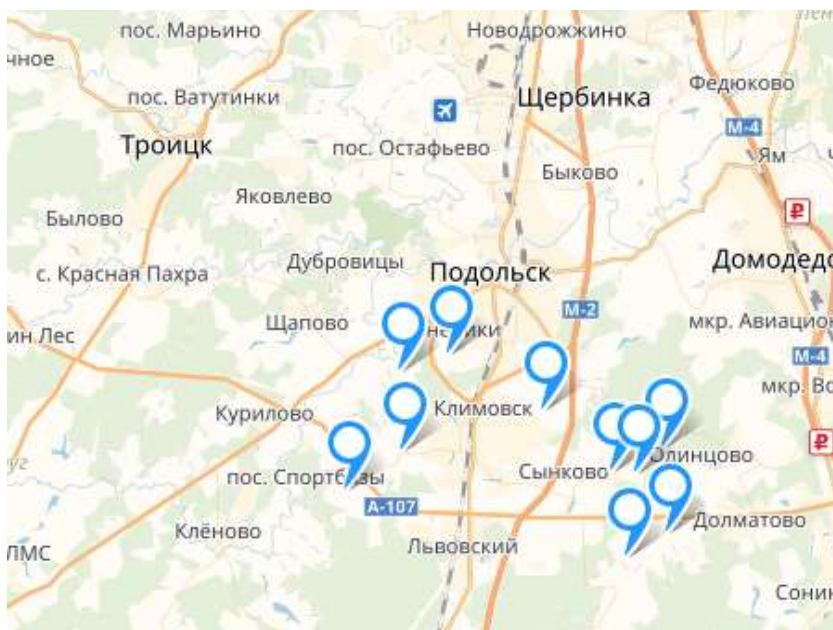
Участки 50:27:0030710:155	
50:27:0030710:155	
Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, vicinity д. Балашихино	
План 2У →	План 30 ←
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0030710:155
Кадастровый квартал:	50:27:0030710
Статус:	Раннее учтенный
Адрес:	и/бв, Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, vicinity д. Балашихино
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 128 846,32 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	18.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	77 959 кв. м
Разрешенное использование:	-



Участки 50:27:0030710:153	
50:27:0030710:153	
Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, vicinity д. Лаговское	
План 2У →	План 30 ←
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0030710:153
Кадастровый квартал:	50:27:0030710
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, vicinity д. Лаговское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 157 686,18 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	18.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	203 501 кв. м
Разрешенное использование:	-



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 включёна в состав городского округа Подольск).

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

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

Основная река — Пахра.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономический обзор Картина деловой активности. Февраль 2021 года Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.

Снижение *оборота розничной торговли* в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее).

В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики *платных услуг населению* (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и *оборота общественного питания* (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

Спад в *добывающем комплексе* несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение *грузооборота транспорта* составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре.

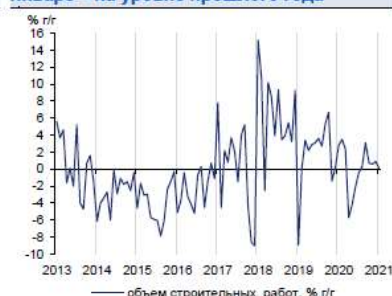
Снижение выпуска *обрабатывающей промышленности* (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

Рис. 1. Наблюдается восстановление потребительской активности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ в январе – на уровне прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд.

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на

0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об **увеличении спроса на труд**. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, **рост номинальной заработной платы** в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), **реальной заработной платы** – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее).

В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

Рис. 3. Уровень безработицы снижается пятый месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В конце 2020 г. заработные платы показали уверенный рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 21	2020	IVкв20	декабрь 20	ноябрь 20	октябрь 20	IIIкв20	IIкв20	IKв20	2019
Экономическая активность										
ВВП*	-2,4**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-9,4	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-2,0	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	3,8	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	-1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	19,0	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-3,9	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	3,8	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	-3,8	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,2	3,1	0,1	0,0	4,3	-3,6	1,1	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,4	2,6	0,8	0,5	5,4	-2,3	1,9	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,5	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,2	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,7	-	58,2	58,3	58,2	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,7	-	6,0	5,9	6,1	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутригодовая динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

** Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции. Февраль 2021 года

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в ежемесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее.

Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года).

Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м о товарным группам, менее подверженным сезонным

колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года.

В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы).

Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги).

Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в ежемесячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее).

Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее).

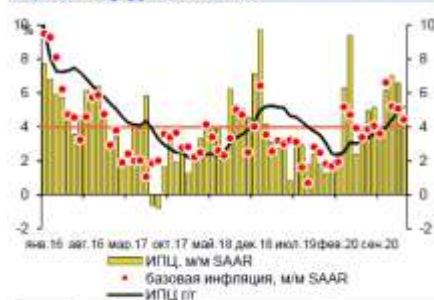
Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%).

Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м).

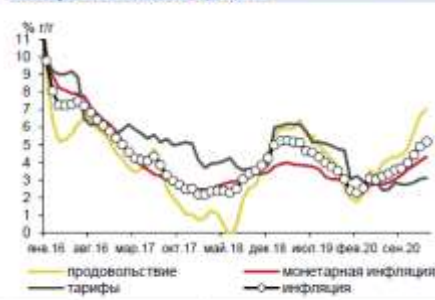
По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в поквартальном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

Рис. 1. Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России.

Рис. 2. Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года

В январе 2021 г. промышленное производство снизилось на -2,5% г/г (после +2,1% г/г в декабре 2020 года и -2,6% в целом за 2020 год). При этом наблюдаемое снижение выпуска в промышленности обусловлено отрицательным вкладом добычи нефти (-2,8 п.п.) в условиях действия соглашений ОПЕК+, а также выпуска нефтеперерабатывающей отрасли (-0,8 п.п.).

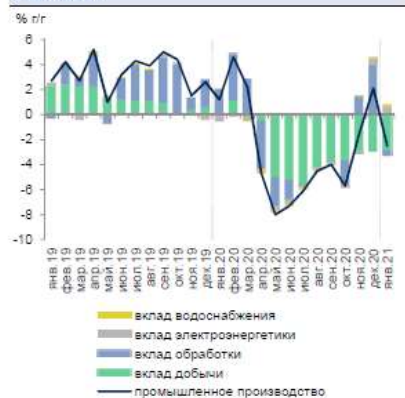
Совокупный положительный вклад остальных отраслей в динамику промышленного производства в январе составил 1,1 процентного пункта.

Масштаб сокращения в добыче полезных ископаемых в январе 2021 г. несколько уменьшился (до -7,1% г/г после -7,5% г/г в декабре 2020 года), хотя и остается существенным. По итогам января индекс добычи угля показал рост на 6,7% г/г, который сопровождался ростом объема железнодорожных перевозок указанного типа грузов (+5,2% г/г в январе, по оперативным данным РЖД). Кроме того, поддержку динамике добывающих отраслей оказывает плановое ослабление условий соглашения ОПЕК+ с 1 января. В результате сокращение добычи нефти (в натуральном выражении) в январе составило -9,8% г/г после -11,6% г/г2 в декабре предыдущего года.

Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в январе в годовом выражении (-1,0% г/г) после нескольких месяцев устойчивого роста было обусловлено, в том числе, эффектом высокой базы начала прошлого года (+3,8% г/г в январе 2020 года). Особое значение данный эффект имел для динамики производства пищевых продуктов, которое в январе прошлого года показало рост на +9,6% г/г. Кроме того, отрицательный вклад в годовые показатели обрабатывающей промышленности внес календарный фактор (15 рабочих дней в январе текущего года по сравнению с 17 в аналогичном месяце 2020 года).

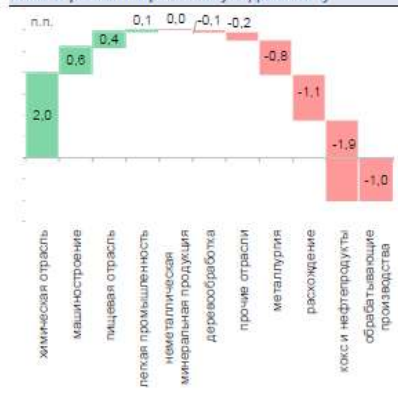
В отраслевом разрезе наибольший негативный вклад в динамику обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, внесло снижение объемов нефтепереработки (-8,2% г/г), связанное, в первую очередь, со снижением спроса на моторные топлива на фоне сохраняющихся во всем мире ограничений на перемещения людей. Падение выпуска в годовом выражении также наблюдалось в металлургическом комплексе и ряде подотраслей машиностроения (включая производство легковых__автомобилей, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса о снижении их продаж на -4,2% г/г по итогам прошлого месяца). Вместе с тем в январе продолжился активный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 9,2% г/г, фармацевтическое производство – на 74,9% г/г), и легкой промышленности (+3,8% г/г).

Рис. 1. В январе показатели промышленности снизились



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли в январе имели разнонаправленную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	Iкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-5,3*	-5,3*	-1,1*	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1*	-10,2*	-10,3*	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1*	2,7*	3,5*	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,4*	-0,6*	-8,0*	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,8	-2,8*	-6,4*	-6,3*	-1,3	-11,7	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,1*	0,2*	-0,3*	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.:										
пищевые продукты	-2,0	3,5*	0,6*	-0,2*	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	26,1	1,1*	-2,4*	0,8*	-5,6	-2,3	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	6,7	2,4*	0,1*	-5,1*	9,5	-4,2	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	3,8	1,1*	5,4*	9,2*	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.:										
текстильные изделия	11,5	8,9*	12,4*	14,3*	13,9	8,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,9	0,6*	5,5*	9,5*	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-11,4	-12,4*	-8,7*	-1,6*	-9,1	-15,3	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	0,5*	3,3*	4,8*	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.:										
обработка древесины и производство изделий из нее	3,4	0,2*	5,2*	5,9*	4,3	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	1,0	1,9*	3,4*	2,4*	2,1	5,7	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-21,2	-3,2*	-2,5*	9,9*	-8,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5*	-6,1*	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	Iкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	19,0	8,8*	13,4*	22,3*	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.:										
химические вещества и химические продукты	9,2	7,2*	9,9*	11,9*	10,2	7,4	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	74,9	23,0*	34,2*	82,0*	25,9	-5,4	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	12,0	3,2*	10,0*	14,2*	10,0	5,7	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,3*	1,8*	4,2*	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-3,9	-1,3*	-0,4*	-0,6*	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.:										
металлургия	-3,1	-2,4*	-0,1*	-1,1*	-0,9	1,9	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-6,2	2,0*	-1,3*	1,0*	20,5	-25,5	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	3,8	-2,0*	5,6*	10,5*	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.:										
компьютеры, электроника, оптика	16,9	-1,6*	0,0*	12,0*	4,9	-17,1	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	-2,1	-1,0*	3,0*	5,2*	3,5	0,1	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,6	5,9*	8,2*	7,5*	20,1	-3,1	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	7,0	-12,7*	7,7*	13,1*	7,6	2,4	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	-0,4	-1,1*	8,2*	11,2*	4,3	9,0	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	-3,8	1,4*	4,3*	11,6*	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.:										
мебель	17,4	3,7*	9,8*	11,0*	10,7	7,8	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	1,6	2,2*	10,8*	10,1*	20,1	2,1	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-9,4	0,8*	2,1*	12,0*	-1,6	-3,9	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 16 февраля.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные экономические и социальные показатели Московской области О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
--	-------------------	---

Индекс промышленного производства ^{1,2}		
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	130,2	х
январь-декабрь 2020 года в % к январю-декабрю 2019 года	109,2	х
Оборот организаций, миллионов рублей ²	16146676,3	119,9 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	12819,4	95,4 ³
обрабатывающие производства	3012336,9	108,7 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	299783,8	102,9 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86768,7	107,5 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	311,7	101,0
молоко, тыс. тонн	702,0	103,4
яйца, миллионов штук	137,7	104,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги:		
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	101,1	х
декабрь 2020 года в % к декабрю 2019 года	104,7	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2020 года, рублей	55641,4	101,6
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,7	х
за январь-ноябрь 2020 года	55472,0	101,5
	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2020 года, рублей	62242,9	102,9
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,5	х
за январь-ноябрь 2020 года	62013,7	103,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2020 года, рублей	4620,37	102,181
Численность официально зарегистрированных	134391	96,81

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). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года

² Оперативные данные

³ Темп роста в фактических ценах

¹ К предыдущему месяцу

безработных лиц на конец декабря 2020 года, человек		
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2020 года, в процентах	3,2	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров ²	8140,9	91,7
1 Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за декабрь 2020 года, миллионов пассажиро-километров	530,8	81,4
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	104,2	x
за январь-декабрь 2020 года	5348,6	73,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	675439,6	125,43
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2021 года, тысяч рублей	73194,0	1.1 в 5,9 п.1
2 Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		2.1
3 за январь-декабрь 2020 года	2629340,2	98,23
4 за декабрь 2020 года	280284,2	117,51,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²		
5 за январь-декабрь 2020 года	7405573,6	101,93
6 за декабрь 2020 года	831000,1	109,31,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2021 года ³		
миллионов рублей	272247,4	124,01,2
уровень запасов, дней торговли	47	102,21
7 Оборот общественного питания, миллионов рублей ³	100207,4	75,52
8 Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ³		
9 за январь-декабрь 2020 года	474059,4	84,82
10 за декабрь 2020 года	48386,9	107,91,2

² Оперативные данные

³ В сопоставимых ценах

¹ К предыдущему месяцу

² В сопоставимых ценах

³ Оперативные данные

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	8720,04	101,25
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
11 физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	3	42,9
12 учреждения культуры клубного типа, мест	595	-
13 стадионы, мест	2509	80,7
14 плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м)		
15 площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50м), кв. м	988,0	в 2,5 р.
16 количество, единиц	1	100,0
17 спортивные сооружения с искусственным льдом		
18 площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	6706,0	32,9
19 количество, единиц	1	25,0
20 спортивные залы, кв. м	7231,0	176,1
21 амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	4030	в 2,0 р.
22 санатории, коек	48	-
23 медицинские центры, кв. м	21757,0	102,4
24 дошкольные образовательные организации, мест	4452	89,0
25 общеобразовательные организации, ученических мест	16364	129,7
26 профессиональные образовательные организации, кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0	-
27 музыкальные школы, мест	1450	198,6
28 культовые сооружения, единиц	3	-

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и

⁴ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

⁵ Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

- земли населенных пунктов;

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

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

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

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Пузиково, д. Северово, д. Сергеевка, д. Бородино, д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино, д. Валищево, д. Лопаткино,. Адрес: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д.Хряслово, д.Пузиково. с.Сынково ,коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

Объекты оценки расположены: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д.Хряслово, д.Пузиково. с.Сынково ,коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района развита, к участкам имеются подъездные пути.

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

Учитывая, что Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Пузиково, д. Северово, д. Сергеевка, д. Бородино, д. Сертякино, д. Никулино, д. Коледино, д. Валищево, д. Лопаткино,. Адрес: РФ, Московская обл., Подольский р-н, Сынковский с.о, вблизи д.Хряслово, д.Пузиково. с.Сынково , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость. Интерес вырос не только к готовым домам, но и к земельным участкам. По различным оценкам, количество запросов за последние несколько месяцев выросло от 15 до 40%. Руководитель отдела продаж Объединенной группы риэлторских компаний (АН «ОГРК») Валерий Смольков

рассказал о положении дел на рынке земельных участков в Московской области, которые предназначены для реализации промышленных и жилых проектов.

– Предложение земельных участков в Московской области в целом значительно превышает спрос. Наиболее сильно заметна «просадка» цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 га пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов. Так, например, за весь 2019 года нам известно всего о 9 новых проектах со строительством домов и порядка 30 проектов – участки без подряда. При этом непонятно то, сколько из них окажется жизнеспособными.

Если говорить о стоимости земли для дачного строительства, то большие участки (от 10 Га до 50 Га) на расстоянии 30-50 км от МКАД продаются по цене от 30-70 тыс. рублей за сотку. Это в среднем.

Средняя стоимость участков сельскохозяйственного назначения, которые располагаются на расстоянии 50-100 км от МКАД начинается от 500 руб. за сотку и достигает 15 тыс. рублей за сотку.

Земли промышленного назначения на удалении в 15-50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 до 230 тыс. рублей за сотку. Таких объектов достаточно много. Например, только в нашей базе таких участков более 50. Их стоимостью разнится от 15 до 500 млн рублей.

Если говорить об объеме предложения, то видимых изменений не произошло – участков для бизнеса, жилья достаточно и инвесторов есть «простор» для выбора площадки.

Кризис и пандемия, безусловно, внесут ценовые коррективы, но общая картина станет понятна уже в следующем году, так как рынок достаточно инертен. Об этом можно судить по тому как события развивались после кризиса 2008 года. Последствия того кризиса ощущаются до сегодняшнего дня и они до сих пор не очевидны.

Безусловно, спрос на земельные участки в апреле вырос, но я бы поставил под сомнение размер этого роста. Так, по некоторым оценкам он составляет от 15 до 40% – на мой взгляд, повышенный спрос является временным явлением и достигает отметки в 5-7%. Думаю, что к осени мы вернемся в прежнюю статистику.

В 2019 году участки в Московской области фактически показали отрицательную ценовую динамику. Так, земли сельскохозяйственного назначения и промназначения потеряли около 9-10%. В нынешнем году рынок не вышел на ценовое плато, поэтому по итогам года, скорее всего, мы ждем корректировку со знаком минус.

По нашей оценке никаких объективных причин для роста данного сегмента нет. При этом такая динамика актуальна, начиная с 2009 года. Сейчас нельзя говорить даже о стагнации цен – сейчас налицо дефляция. При этом такая динамика существует уже в течение 5 лет. Вероятно, что в нынешнем году ничего не изменится, а говорить о прогнозах на 2021 году преждевременно. Большинство участков и объектов явно переоценены.

Источник: <http://www.realto.ru/journal/articles/zemli-podmoskovya-budut-deshevet-ekspert/>
Источник: <https://pravozashit.ru/analiz-rynka-zemli-promnaznacheniya-moskovskoj-oblasti-2020.html>

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы риэлторский компаний» (АН «ОГРК»). С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается, добавляет Дмитрий Лебедев, председатель совета директоров Basis Investment Company.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может

использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы МЭТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, по его словам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению, перечисляет Фомиченко. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Дешевеющий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытаются продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

Впрочем, Смольков считает, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. По словам Валерия Кузнецова, коммерческого директора RDI, с каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

Территории для бизнеса

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев. Он напомнил, что участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, по словам Фомиченко, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю, сообщил Кузнецов. Например, сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Лещев тем не менее заметил интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого

года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конно-спортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит. Например, Калинин рассказывает о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

Только жилье

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. По словам Терентьева, 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка встрепенулись, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад, говорит Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate. У компании появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

По словам Калинина, в январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу. Калинин объясняет это тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб.

Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty, говорит, что некоторые лендлорды сейчас предприняли попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты: «Так и мы вместо того, чтобы содействовать в продажах, уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов». В работе у компании сейчас 25 га на Рублево-Успенском, 18 га на Новорижском, 25 га на Дмитровском шоссе. Профессиональные игроки готовятся к оживлению загородного рынка, доволен Колосницын, ведь в последние годы «не с кем было работать».

Спрос на землю, в том числе под застройку поселками, вряд ли вырастет и после пандемии. Рынок все еще затоварен – несколько лет будут торговаться предложения, которые есть в наличии.

По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно: «Наши клиенты не раз сталкивались с этой проблемой, в итоге отказываясь от покупки участков».

Источник: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskovskaya-investorov>

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

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных

связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

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

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

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

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

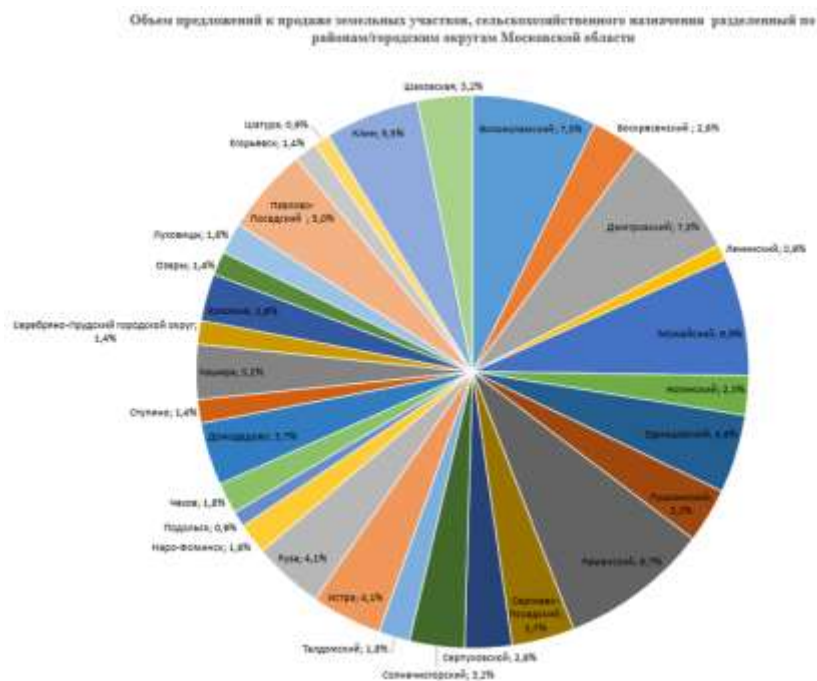
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной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

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

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

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

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

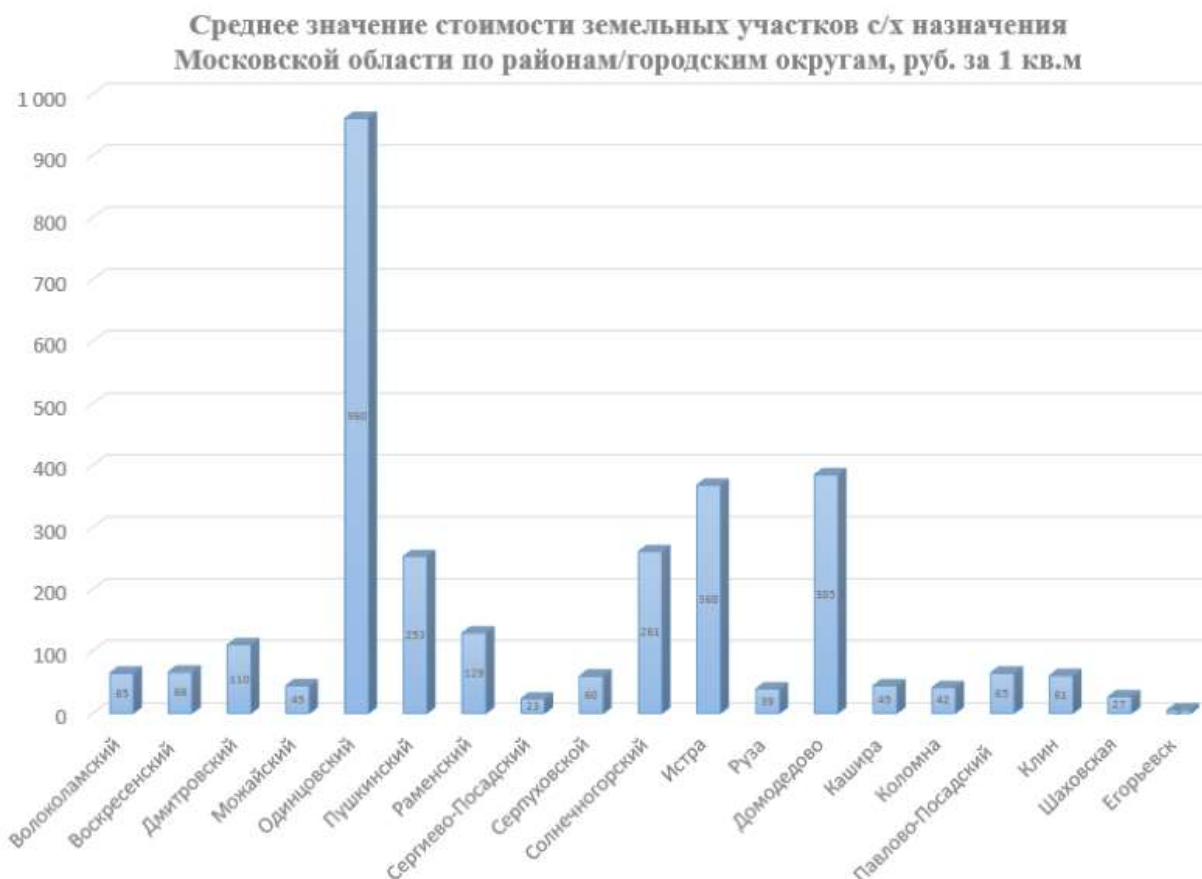


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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

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

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



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

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

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

Таблица 4 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	241 200	127 600	100 000	31 300	25 000
Цена предложения, рублей	796 950 000	3 000 000	15 000	1 000 000	10 500 000
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, г.о. Чехов, территориальный отдел Баранцевский	молоди, Подольск, Московская область	Московская область, г.о. Подольск, д. Бережки	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.	Участок с/х 1276 соток (12.76 Га) в деревне Кузьмино-Фильчаково, из них около 2 Га в лесу. Участок исключен из земель лесного фонда. От Москвы 55 км по Симферопольскому шоссе, 40 минут на машине. Кадастровый номер 50:31:0060204:12. Участок граничит с СНТ и лесом, до ж/д станции Чехов 2 км. Свет по границе. Минимальный налог на землю (2.000 руб. в год), хорошее расположение и место для всех Ваших начинаний. И самая выгодная цена в радиусе 30 км. Все документы оформлены. Собственник	Земельные участки по Чеховскому району МО. Земли с/х назначения под выращивание с/х продукции. Площадью от 1га до 100 га в Чеховском районе МО.	Адрес: обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Бережки Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Уточненная площадь: 31 273 кв. м По документу: Для сельскохозяйственного производства ПОДРОБНОСТИ И СТОИМОСТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ	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://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_12.76_ga_snt_dnp_1873232962	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1118594955	https://www.avito.ru/klimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.13_ga_snt_dnp_2037634418	https://www.avito.ru/klimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_1921834177
Цена за 1 кв.м.. рублей	3300	23,51	0,15	31,95	420

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	80 000	80 000	108 600	20 000	210 000
Цена предложения, рублей	6 400 000	1 200 000	600 000	8 000 000	2 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводств о	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Домодедово городской округ, Введенское село, Вираз садовое товарищество, наб. Героев Поляриников	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, деревня Акулово	Московская область, городской округ Чехов, садоводческое некоммерческое товарищество Снежная Долина-2, 857, Чехов	деревня Дмитрово, городской округ Подольск, Московская область	Московская область, городской округ Подольск, село Покров, улица Новая Слобода, 121, Подольск, Московская область
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.	границы не установлены	50 км от МКАД	Продажа участка сельхозназначения, Подольский район, около деревни Дмитрово. Площадь участка - 2 Га, возможно межевание и увеличение площади. Участок примыкает к лесу. Дорога до участка, рядом трасса А-107. Электричество по границе.	Продам земельный участок посреди леса. Не далеко от асфальтированной дороги. Рядом с участком большой пруд. Земля в собственности Второе фото другой участок 40гектаров(1000тр) третье фото третий участок тоже находится рядом с лесом 4гектара(200тр) возможен объем(равноценный или с вашей доплатой) на недвижимость в Чебоксарах или в Москве обмен на автомобиль пишите ответу на все вопросы
Источник	https://www.cian.ru/sale/suburban/154717617/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shishkin_les-2911931611	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-2711229395	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_pod_konyushnyu_2_ga_dmitrovo/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-2962115954
Цена за 1 кв.м.. рублей	80	15	5,52	400	9,72
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)

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

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

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

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

Таблица 6. Таблица корректировочных коэффициентов для 35 производственно-складского назначения по ofertам

Расстояние, км.	Адреса, расстояние, км.																																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33		
Объекты, назначение, км.	0	0,00	1,31	1,90	1,31	3,60	3,07	1,30	3,63	3,00	6,02	4,23	6,11	4,74	6,06	5,17	5,30	5,18	5,76	5,07	6,20	6,25	6,33	6,71	6,00										
	1	0,00	0,00	1,19	1,51	1,74	1,00	1,10	1,81	1,40	3,00	2,61	3,57	3,11	3,26	3,40	3,10	3,67	3,00	3,01	4,31	4,17	4,10	4,41	4,31										
	2	0,91	0,76	0,00	1,19	1,39	1,57	1,07	1,81	1,00	3,00	2,55	3,31	2,44	3,55	3,00	2,76	3,67	2,67	3,07	3,16	3,36	3,36	3,41	3,51										
	3	1,43	0,86	0,04	0,00	1,15	1,18	1,40	1,81	1,84	1,70	1,85	1,80	1,80	2,14	2,18	2,51	2,41	3,04	2,87	3,00	2,74	3,01	3,00	2,97										
	4	0,88	0,57	0,73	0,07	0,00	1,17	1,10	1,31	1,43	1,13	1,61	1,70	1,67	1,95	2,05	1,33	2,16	2,26	2,31	2,39	1,40	2,33	2,33											
	5	1,34	0,91	0,00	0,76	0,00	1,00	1,01	1,15	1,10	1,30	1,44	1,52	1,60	1,67	1,74	1,01	1,68	1,00	1,01	1,00	1,14	1,30	1,30	1,31										
	6	0,91	0,47	0,00	0,71	0,47	0,01	1,00	1,00	1,10	1,10	1,11	1,10	1,10	1,41	1,40	1,41	1,40	1,40	1,71	1,77	1,80	1,80	1,80	1,80										
	7	0,10	0,60	0,01	0,66	0,70	0,04	0,11	1,00	1,07	1,10	1,11	1,10	1,10	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,70	1,80	1,80	1,80	1,80										
	8	0,10	0,40	0,11	0,61	0,70	0,70	0,60	0,01	0,00	1,07	1,10	1,10	1,10	1,31	1,30	1,40	1,40	1,47	1,11	1,17	1,81	1,81	1,87	1,71	1,71									
	9	0,15	0,36	0,00	0,57	0,60	0,70	0,61	0,07	0,10	1,00	1,00	1,11	1,17	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	10	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	11	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	12	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	13	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	14	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	15	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	16	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	17	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	18	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	19	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	20	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	21	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	22	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	23	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	24	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	25	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	26	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	27	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	28	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	29	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	30	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	31	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	32	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	33	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										
	34	0,11	0,10	0,00	0,04	0,61	0,69	0,70	0,61	0,00	1,04	1,00	1,11	1,10	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10										

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по оффсету

Расстояние, км.	Дорога, расстояние, км.																													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Объемы продаж, млн.	1	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80	2,90	3,00	3,10	3,20	3,30	3,40	3,50	3,60	3,70	3,80
	2	1,00	1,00	1,07	1,16	1,27	1,38	1,50	1,63	1,77	1,91	2,06	2,21	2,36	2,51	2,66	2,81	2,96	3,11	3,26	3,41	3,56	3,71	3,86	4,01	4,16	4,31	4,46	4,61	4,76
	3	1,10	1,07	1,00	1,09	1,20	1,31	1,43	1,57	1,71	1,86	2,00	2,15	2,30	2,44	2,59	2,73	2,88	3,02	3,17	3,31	3,46	3,60	3,75	3,89	4,04	4,18	4,33	4,47	4,62
	4	1,20	1,16	1,09	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,60	1,74	1,88	2,02	2,16	2,30	2,44	2,58	2,72	2,86	3,00	3,14	3,28	3,42	3,56	3,70	3,84	3,98	4,12	4,26	4,40
	5	1,30	1,26	1,17	1,09	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43	3,57	3,71	3,85	3,99	4,13	4,27
	6	1,40	1,35	1,25	1,16	1,06	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43	3,57	3,71	3,85	3,99	4,13
	7	1,50	1,44	1,33	1,23	1,13	1,06	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43	3,57	3,71	3,85	3,99
	8	1,60	1,53	1,41	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43	3,57	3,71	3,85
	9	1,70	1,62	1,49	1,38	1,27	1,17	1,09	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43	3,57	3,71	3,85
	10	1,80	1,71	1,57	1,46	1,35	1,25	1,16	1,06	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43	3,57	3,71
	11	1,90	1,80	1,65	1,54	1,42	1,32	1,22	1,12	1,02	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43	3,57
	12	2,00	1,90	1,73	1,62	1,50	1,39	1,29	1,18	1,08	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43	3,57
	13	2,10	2,00	1,81	1,70	1,57	1,46	1,35	1,25	1,14	1,04	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43
	14	2,20	2,10	1,89	1,78	1,64	1,53	1,42	1,31	1,20	1,10	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29	3,43
	15	2,30	2,20	1,97	1,86	1,71	1,60	1,48	1,37	1,26	1,15	1,04	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29
	16	2,40	2,30	2,05	1,94	1,78	1,67	1,55	1,44	1,33	1,22	1,11	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15	3,29
	17	2,50	2,40	2,13	2,02	1,85	1,74	1,62	1,50	1,39	1,28	1,17	1,06	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15
	18	2,60	2,50	2,21	2,10	1,92	1,81	1,68	1,56	1,45	1,34	1,23	1,12	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01	3,15
	19	2,70	2,60	2,29	2,18	2,00	1,89	1,76	1,64	1,53	1,42	1,31	1,20	1,09	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88	3,01
	20	2,80	2,70	2,37	2,26	2,07	1,96	1,83	1,71	1,60	1,48	1,37	1,26	1,15	1,04	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88
	21	2,90	2,80	2,45	2,34	2,14	2,03	1,90	1,78	1,66	1,55	1,44	1,33	1,22	1,11	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74	2,88
	22	3,00	2,90	2,53	2,42	2,21	2,10	1,97	1,85	1,73	1,62	1,50	1,39	1,28	1,17	1,06	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74
	23	3,10	3,00	2,61	2,50	2,28	2,17	2,04	1,92	1,80	1,68	1,57	1,45	1,34	1,23	1,12	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74
	24	3,20	3,10	2,69	2,58	2,36	2,25	2,12	1,99	1,87	1,75	1,64	1,52	1,41	1,30	1,19	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,64	1,78	1,91	2,05	2,19	2,33	2,46	2,60	2,74

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по оффсету

Расстояние, км.		Дорога, расстояние, км.																															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
Объемы продаж, млн.	1	0,00	2,57	5,02	5,01	7,40	9,29	15,25	15,28	15,59	17,54	19,75	22,05	24,31	26,60	28,94	31,47	33,94	36,44	38,97	41,24	44,14	46,77	49,49	52,11								
	2	0,42	1,00	1,06	2,17	3,13	3,62	4,75	5,81	6,50	7,40	8,34	9,19	10,36	11,19	12,26	13,29	14,53	15,85	16,80	17,64	18,64	19,75	20,87	22,00								
	3	0,25	0,65	0,69	1,40	1,89	2,17	2,67	3,30	3,51	4,47	5,10	5,61	6,20	6,80	7,40	8,02	8,65	9,29	9,94	10,59	11,25	11,92	12,60	13,27								
	4	0,18	0,41	0,75	0,99	1,11	1,49	1,81	2,17	2,74	3,13	3,51	3,92	4,55	4,70	5,16	5,61	6,05	6,56	6,95	7,40	7,87	8,34	8,81	9,25								
	5	0,14	0,31	0,54	0,79	1,00	1,10	1,31	1,70	2,08	2,17	2,67	2,97	3,38	3,60	3,92	4,28	4,54	4,92	5,31	5,61	5,96	6,31	6,69	7,04								
	6	0,11	0,25	0,42	0,60	0,80	1,00	1,11	1,40	1,66	1,80	2,10	2,17	2,62	2,87	3,13	3,38	3,65	3,91	4,30	4,47	4,79	5,09	5,32	5,61								
	7	0,08	0,21	0,35	0,50	0,64	0,84	1,03	1,18	1,37	1,59	1,70	1,96	2,16	2,37	2,58	2,80	3,02	3,24	3,46	3,69	3,92	4,16	4,39	4,64								
	8	0,06	0,18	0,30	0,41	0,56	0,79	0,95	1,06	1,18	1,37	1,49	1,68	1,82	2,11	2,17	2,59	2,74	3,00	3,13	3,31	3,52	3,72	3,92	4,17								
	9	0,07	0,15	0,25	0,36	0,49	0,61	0,73	0,85	0,96	1,14	1,28	1,43	1,58	1,79	1,90	2,01	2,13	2,27	2,53	2,76	2,97	3,04	3,21	3,39								
	10	0,08	0,14	0,22	0,31	0,42	0,53	0,64	0,76	0,88	1,06	1,19	1,35	1,46	1,61	1,76	1,96	2,08	2,22	2,47	2,56	2,87	2,92	3,12	3,27								
	11	0,05	0,12	0,20	0,29	0,37	0,47	0,57	0,67	0,76	0,96	1,06	1,11	1,21	1,35	1,47	1,65	1,77	1,85	1,97	2,15	2,18	2,34	2,57	2,59								
	12	0,05	0,11	0,18	0,26	0,34	0,42	0,51	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,43	1,54	1,66	1,77	1,89	2,02	2,12	2,23	2,37								
	13	0,04	0,10	0,16	0,23	0,30	0,38	0,46	0,54	0,63	0,72	0,81	0,91	1,00	1,10	1,19	1,30	1,40	1,50	1,60	1,71	1,82	1,92	2,03	2,14								
	14	0,04	0,09	0,15	0,21	0,28	0,35	0,42	0,50	0,58	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,18	1,27	1,37	1,46	1,56	1,66	1,76	1,85	1,95								
	15	0,02	0,08	0,14	0,19	0,25	0,32	0,39	0,46	0,53	0,60	0,69	0,79	0,88	1,01	1,09	1,19	1,27	1,36	1,44	1,51	1,61	1,70	1,79	1,89								
	16	0,03	0,08	0,12	0,18	0,24	0,30	0,36	0,42	0,49	0,56	0,63	0,71	0,82	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,31	1,40	1,48	1,57	1,66									
17	0,03	0,07	0,11	0,17	0,23	0,27	0,33	0,39	0,46	0,52	0,58	0,65	0,72	0,79	0,88	0,93	1,00	1,07	1,13	1,21	1,28	1,36	1,44										
18	0,03	0,07	0,11	0,16	0,22	0,26	0,31	0,36	0,41	0,46	0,54	0,60	0,67	0,74	0,80	0,89	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,36										
19	0,03	0,06	0,10	0,14	0,19	0,24	0,29	0,34	0,39	0,45	0,51	0,56	0,62	0,68	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07	1,15	1,20	1,27										
20	0,02	0,06	0,09	0,14	0,18	0,22	0,27	0,32	0,37	0,42	0,48	0,53	0,58	0,64	0,70	0,75	0,81	0,86	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19										
21	0,02	0,06	0,09	0,13	0,17	0,21	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06										
22	0,01	0,05	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,28	0,33	0,37	0,42	0,47	0,52	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,85	0,90	0,96											
23	0,02	0,05	0,08	0,11	0,15	0,19	0,23	0,27	0,31	0,35	0,40	0,45	0,49	0,54	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,84	0,89	0,95											
24	0,01	0,05	0,08	0,11	0,14	0,18	0,21	0,25	0,30	0,34	0,38	0,42	0,47	0,51	0,56	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90											

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адм.	Жилые дома	Против.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,279	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1		0,852	0,719	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,049
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,204	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,376	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Оферты							
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) ^{-1,138}	0,803	0,896	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 182 168*(Расстояние от центра) ^{-1,087}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) ^{-1,112}	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) ^{-0,929}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) ^{-0,697}	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) ^{-0,768}	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2 Московская область							
Оферты							
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) ^{-0,38}	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) ^{-0,617}	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
3 Ленинградская область							
Оферты							
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) ^{-0,749}	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4 Ярославль							
Оферты							
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) ^{-1,027}	0,917	0,957	руб./кв. м	км.	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

Источник:СРК-2020 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 источника: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, микростав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

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 -2020 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,16	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,84	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков, расположенных в городах с
различной численностью⁶**

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 54

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

Источник: 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 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

Таблица 2.3. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков					
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	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	9...21%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...27%	Москва, С-П
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...18%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...17%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...10%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	7...19%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...7%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...23%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	7...15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		трассу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...11%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...18%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	5...9%	М.О.

Источник: СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,5	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: СРД 26-2020 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.

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 элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементарные 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 элементарных 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:** Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота. Данные о плодородии земельных участков не предоставлено. Исходя из местоположения объектов оценки, оценщик счел применить данные о плодородии одинаковым для объектов, расположенных у разных деревень, так как они все располагаются в Подольском районе и недалеко друг от друга

✓ **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 5

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.

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.

Анализ рынка молока

О ситуации на рынке молока и молокопродуктов

Производство

В январе-декабре 2020 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 32,2 млн т и увеличился относительно уровня 2019 года на 2,7%, в сельскохозяйственных организациях валовой надой молока увеличился на 5,3% до 17,9 млн т. Так, в январе-декабре 2020 года в сельскохозяйственных организациях надой на 1 корову составил 6 872,0 кг (+5,9% к аналогичному периоду 2019 года).

По данным Росстата объем промышленного производства молока, кроме сырого в январе-декабре 2020 года составил 5 417,2 тыс. т (на 1,5% выше аналогичного периода 2019 года), продуктов кисломолочных (кроме творога) – 2 750,8 тыс. т (-1,5%), сыров – 566,1 тыс. т (+4,8%), молокосодержащих продуктов с заменителем молочного жира, произведенных по технологии сыра – 192,2 тыс. т (+6,3%), масла сливочного – 282,0 тыс. т (+4,7% больше), молока и сливок сухих – 150,8 тыс. т (-2,6%).

	Система мониторинга и прогнозирования продбезопасности Минсельхоза России, руб./кг		
	03.02.2021	10.02.2021	% с начала года
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	26,60	26,63	100,6
Молоко пастеризованное <i>Промпроизводители</i>	46,68	46,52	100,4
Масло сливочное <i>Промпроизводители</i>	506,64	502,95	100,0
Сыры <i>Промпроизводители</i>	381,94	382,09	99,3

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

	10 февраля 2021 г.	к началу года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	26,63	0,6	0,1
Астраханская область	21,04	3,3	0,1
Республика Бурятия	22,00	0,0	0,0
Республика Дагестан	22,05	4,3	0,2
Челябинская область	23,26	1,1	-0,1
Пензенская область	23,37	0,0	0,0
Забайкальский край	23,38	0,0	-0,2
Республика Башкортостан	23,49	0,4	0,0
Калининградская область	23,68	0,0	0,0
Тверская область	23,96	-1,0	2,1
Республика Марий Эл	24,14	0,8	-0,1
Республика Алтай	24,17	1,5	1,1
Кировская область	24,21	0,5	-0,6
Иркутская область	24,44	-13,7	-0,2
Чувашская Республика	24,50	-0,1	-0,2
Оренбургская область	24,53	-0,1	1,2

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

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

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

18 января
2019 г.

Потребительские цены к началу года увеличились на молоко пастеризованное и масло сливочное на 0,1%, на сыры – на 0,2%. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в ноябре 2018 года снизилась на 6,7% относительно декабря 2017 года и составила 23,49 руб./кг. На 13.01.2019 импортные поставки молока сухого (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2018 года в 2 раза, снизились поставки масла сливочного на 21,5% и сыра – в 2,8 раза (страны-поставщики: Новая Зеландия, Уругвай, Турция, Сербия, Чили). Потребление молока и молокопродуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 231,0 кг при рациональной норме 325 кг.



Сельское хозяйство	Производственные показатели		
Январь-ноябрь	2017 г.	2018 г.	%
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	14 330,0	14 858,0	103,7
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов	3 317,1	3 280,5	98,9
Перерабатывающая промышленность – производство, тыс. тонн			
Январь-ноябрь	2017 г.	2018 г.	%
Молоко, кроме сырого	4 842,3	4 973,1	102,7
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)	2 678,2	2 603,7	97,2
Сыры	422,0	433,7	102,8
Продукты сырные	168,7	175,6	104,1
Масло сливочное	247,0	238,1	96,0
Молоко и сливки сухие сублимированные	127,3	120,3	94,5

Источник информации: Росстат



Отв. за подготовку: Москва Н.А. т. (495) 607-67-02 (Департамент)

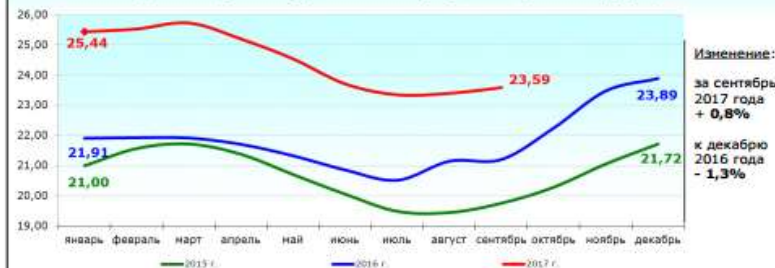
Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

20 ноября
2017 г.

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



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



Источники информации: Росстат.

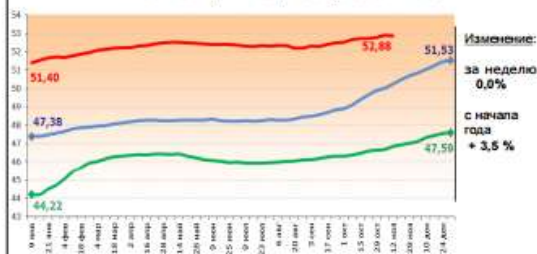
Производственные показатели

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

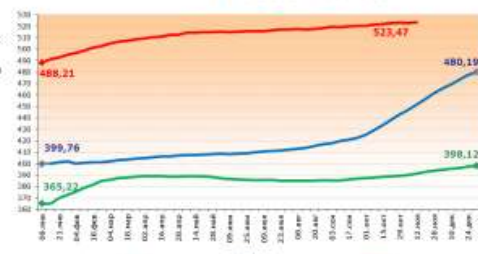
Источники информации: Росстат.

Потребительские цены, руб./кг.

• Молоко цельное, пастеризованное



• Масло сливочное



• Сыры сычужные (твердые и мягкие)



Источники информации: Росстат.

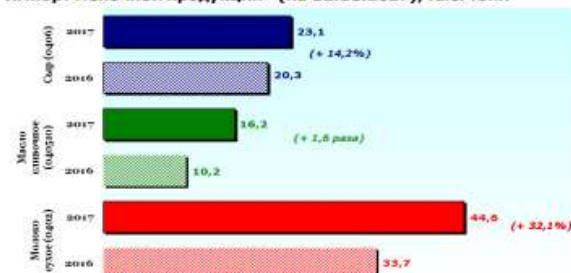
Цены на мировом рынке (ФОБ Океания) на 12.11.2017, долл./т



Источники информации: ФАО.

Внешний рынок и импорт

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



Импорт молочной продукции, тыс. тонн

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

Источники информации: Импорт - ФТС России

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

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

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

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

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



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



3. Темпы наращивания производства молочных продуктов снижаются Производство большинства ключевых видов молочной продукции в России в 2016 году по итогам 10 месяцев остается выше прошлогодних уровней, но не на много. Приходится заметить, что темпы наращивания производства в текущем году значительно снизились. Это обусловлено недостатком сырья и увеличением объемов импорта молочной продукции в I полугодии. Производство цельномолочной продукции остается выше на 1,7%, сыров – на 2,2%, сырных продуктов – на 1,0%, сухого цельного молока – на 12,9%. При этом производство сливочного масла и сухого обезжиренного молока остается ниже объемов 2015 года на 5,6% и 4,8% соответственно, творога и творожных продуктов – на 1,8%, маргариновой продукции – на 6,4%. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, в 2016 году увеличится производство наиболее востребованных населением видов молочной продукции: цельномолочная продукция (+1,2%, до 11,9 млн т в пересчете на молоко), сыры (+2,4%, до 463,6 тыс. т) и сырные продукты (+0,1%, до 136,1 тыс. т). 4. Самая востребованная продукция в России - цельномолочная Производство цельномолочной продукции по итогам 10 месяцев 2016 года составило 9,913 млн т в пересчете на молоко, превысив показатель аналогичного периода 2015 года на 1,7%. По итогам 2016 года производство цельномолочной продукции, по оценкам АЦ MilkNews и Союзмолоко, может составить 11,9 млн т, или на 1,2% больше, чем в 2015 году. По оценкам Минэкономразвития России, прирост производства может составить 1,5%. Увеличение объемов производства цельномолочной продукции отмечается на протяжении 5 лет (с 2011 года). Переориентация потребительского спроса на традиционные сравнительно недорогие цельномолочные продукты (молоко, сметана, кефир и т.п.) в условиях снижения покупательной способности денежных доходов населения будет способствовать дальнейшему расширению производства цельномолочной продукции.

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

оказалось ниже на 1,8% и составило 647,0 тыс. т. Снижение темпов роста производства сыров и творога обуславливается рядом факторов. Это, прежде всего, сохраняющийся дефицит сырого молока, пригодного для производства сыров, сохраняющаяся ценовая конкуренция с зарубежными (в том числе белорусскими) производителями, сравнительно небольшой платежеспособный потребительский спрос на относительно дорогие молочные продукты, в том числе сыры. В результате оборотные активы промышленных производителей сыров сокращаются, что в условиях достаточно продолжительных сроков вызревания сыров оказывается неприемлемым и ведет к значительному снижению рентабельности производства.

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



Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

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

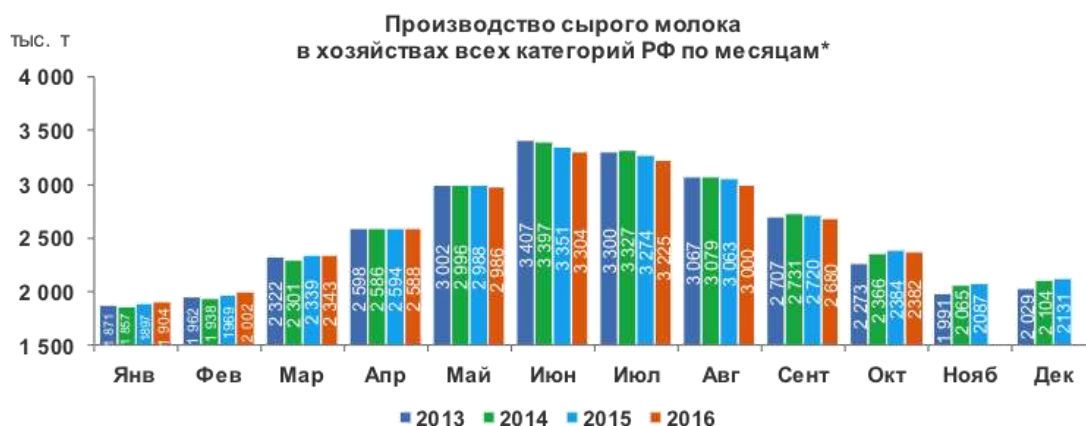
объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. 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 СОМ снизится на 4,1% (до 63,0 тыс. т), производство СЦМ увеличится на 17,0% (до 24,0 тыс. т), но все равно окажется ниже объемов 2014 года на 17,3%, или 5,0 тыс. т. Снижение объемов внутреннего производства сопровождалось в 2015 году увеличением импортных поставок СОМ, в том числе из Республики Беларусь. Кроме того, в 2016 году отмечается увеличение поставок сухого обезжиренного (СОМ) и сухого цельного (СЦМ) молока на территорию Российской Федерации из стран дальнего и ближнего зарубежья. За январь – сентябрь текущего года в РФ из третьих стран было импортировано в 5,9 раза больше СОМ и в 10,7 раза больше СЦМ, чем в аналогичном периоде 2015 года. Наибольшее увеличение поставок сгущенного молока и сливок отмечается из Аргентины, Швейцарии, Уругвая и Турции, поставки из Белоруссии сохраняются на уровне прошлого года. Увеличение объемов импорта более дешевого сухого молока способствует снижению внутреннего производства СОМ и сливочного масла (что и отмечается по итогам 10 месяцев текущего года), а высвободившиеся объемы сырого молока направляются на производство цельномолочной продукции, объемы производства которой выросли за январь – октябрь текущего года на 1,7%.

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРНОГО МОЛОКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



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

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



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

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

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

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

© Milknews - Новости молочного рынка

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

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

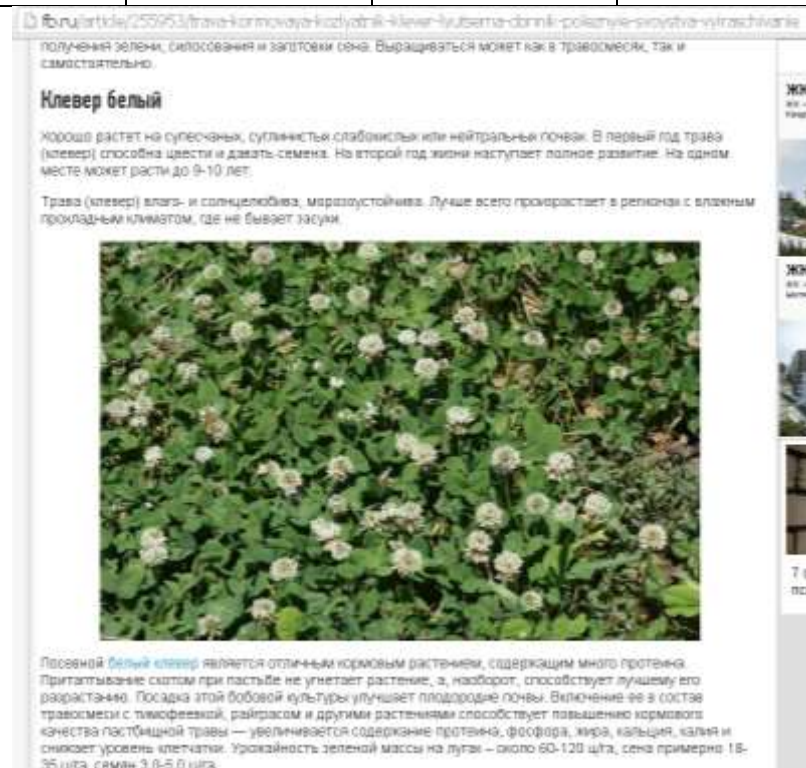
Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмоскowie и ближайших областях²⁾.

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 6

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	60	0,2	12	0,74	16,22



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 10.02.2021
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	26,63

Реализационная Цена 26,63руб./кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2663 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.:ВШПИ,2003 – 84 с.

в марте 2021 года реализационную цену принимаем 2663 ц,руб.

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

Таблица 7

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	2663	16,22	43 193,86

Таблица 8 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	43 193,86	0,25	10 798,47

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 10 798,47 руб. или 1,079847руб/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 7,57% 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	4	5	10	15	20	30
10.03.2021	4,96	4,99	5,04	5,10	5,46	6,13	6,76	7,06	7,25	7,39	7,47	7,57
15.03.2021	4,95	4,98	5,03	5,10	5,54	6,08	6,66	6,96	7,20	7,37	7,46	7,55
17.03.2021	4,97	4,98	4,94	5,05	5,55	6,03	6,60	6,89	7,11	7,27	7,36	7,44

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 8,4286% (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$K_k = 7,57 \% + 8,4286\% = 15,9986\%, \text{ то есть } 0,159986$$

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

Таблица 9

№	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	1	2	2
	Взвешенный итог						6	7	8	18	20
	Σ взвешенных итогов	59									
	Кол-во рисков	7									
	Ср. взвеш. значение риска	8,4286									

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

12.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 85

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	11,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,1%	19,3%

Как видим полученный расчетный коэффициент капитализации попадает в интервал значений полученных в -Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

$$Ц_{м.з.у.} = Д_{чистый} / K_k = 1,079847 \text{руб./м}^2 \text{ в год} / 0,159986 = 6,75 \text{руб./м}^2.$$

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: 44 870 000 рублей

В том числе:

Таблица 10

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв. м., руб.	Справедливая стоимость земельного участка, руб.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, без учета НДС руб.
50:27:0000000:585	Северово	144 155	6,75	973 046,25	970 000
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	6,75	594 013,50	590 000
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	6,75	1 387 320,75	1 390 000
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	6,75	1 381 070,25	1 380 000
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	6,75	2 414 772,00	2 410 000
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	6,75	2 755 971,00	2 760 000
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	6,75	667 804,50	670 000
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	6,75	3 875 370,75	3 880 000
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	6,75	1 610 502,75	1 610 000
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	6,75	678 213,00	680 000
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	6,75	2 068 503,75	2 070 000
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	6,75	1 241 514,00	1 240 000
50:27:0030710:155	Валищево	77 959	6,75	526 223,25	530 000
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	6,75	1 482 489,00	1 480 000
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	6,75	509 409,00	510 000
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	6,75	1 490 589,00	1 490 000
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	6,75	972 121,50	970 000
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	6,75	421 044,75	420 000
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	6,75	1 206 643,50	1 210 000
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	6,75	1 978 377,75	1 980 000
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	6,75	1 747 811,25	1 750 000
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	6,75	903 757,50	900 000
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	6,75	436 164,75	440 000
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	6,75	1 373 631,75	1 370 000
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	6,75	1 295 865,00	1 300 000
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	6,75	2 392 902,00	2 390 000
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	6,75	2 081 281,50	2 080 000
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	6,75	2 558 877,75	2 560 000
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	6,75	143 977,50	140 000
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	6,75	1 254 480,75	1 250 000
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	6,75	2 451 289,50	2 450 000
Итого				44 875 039,50	44 870 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 11

Таблица 11

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	44 870 000

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 12

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 13:

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

Таблица 13

№ 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 14

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, справедливая стоимость земельных участков составляет:

44 870 000

(Сорок четыре миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей, без учета НДС³

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость земельного участка, без учета НДС округленно, руб.
50:27:0000000:585	Северово	144 155	970 000
50:27:002 06 11:0047	Бородино	88 002	590 000
50:27:0020611:56	Бородино	205 529	1 390 000
50:27:0020611:58	Бородино	204 603	1 380 000
50:27:002 06 31:0042	Сертякино	357 744	2 410 000
50:27:0020611:51	Сертякино	408 292	2 760 000
50:27:0030650:239	Никулино	98 934	670 000
50:27:0030650:242	Никулино	574 129	3 880 000
50:27:002 07 27:0068	Коледино	238 593	1 610 000
50:27:0020709:85	Коледино	100 476	680 000
50:27:0030710:151	Валищево	306 445	2 070 000
50:27:0030710:154	Валищево	183 928	1 240 000

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

50:27:0030710:155	Валищево	77 959	530 000
50:27:0030710:159	Валищево	219 628	1 480 000
50:27:003 07 10:0160	Валищево	75 468	510 000
50:27:0030710:161	Валищево	220 828	1 490 000
50:27:0030710:162	Валищево	144 018	970 000
50:27:0030710:164	Валищево	62 377	420 000
50:27:0030710:168	Валищево	178 762	1 210 000
50:27:0030710:169	Валищево	293 093	1 980 000
50:27:0030710:173	Валищево	258 935	1 750 000
50:27:0030710:176	Валищево	133 890	900 000
50:27:0030710:177	Валищево	64 617	440 000
50:27:0030710:153	Лопаткино	203 501	1 370 000
50:27:0030710:156	Лопаткино	191 980	1 300 000
50:27:0030710:158	Лопаткино	354 504	2 390 000
50:27:0030710:167	Лопаткино	308 338	2 080 000
50:27:0020611:226	Сертякино	379 093	2 560 000
50:27:002 08 06:0278	Хряслово	21 330	140 000
50:27:002 08 06:0279	Сынково	185 849	1 250 000
50:27:002 08 06:0283	Пузиково	363 154	2 450 000
Итого			44 870 000

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // 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 текущей редакции.
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.akpr.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 Методическая литература

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 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. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Всего кормов в пересчете на кормовые единицы, млн. т	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
в том числе концентрированные корма	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,6
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий, килограммов)							
	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Надой молока на одну корову	2731	2502	3176	3776	3651	3898	3893
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	236	264	301	307	308	306	305
Средний годовой настриг шерсти с одной овцы (в фактическом весе)	3,9	3,1	3,0	2,6	2,6	2,6	2,4
Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	121	114	128	144	149	147	146
свиней	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Регламенту предоставления и
распределения дозументов для
предоставления в 2010 году субсидий
из областного бюджета в целях
возмещения ущерба
сельскохозяйственным
товариществам, вызванного
гибелью посевов
сельскохозяйственных растений в
результате засухи на территории для
покрытия недостатка кормов для
сельскохозяйственных животных

1 КОЭФФИЦИЕНТЫ перевода кормов в кормовые единицы

№ п.п.	Вид корма	Коэффициенты перевода
1.	Зерновые корма	Х
1.1.	Пшеница (озимая, яровая)	1,05
1.2.	Рожь (озимая, яровая)	1,03
1.3.	Тriticale (озимый, яровой)	1,03
1.4.	Овес (озимый, яровой)	0,92
1.5.	Ячмень (озимый, яровой)	1,15
1.6.	Горох	1,11
1.7.	Прессо	0,91
1.8.	Вика	1,1
1.9.	Зерноотходы	1,0
2.	Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,2
3.	Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)	0,22
4.	Сено	0,47
5.	Сенаж	0,3
6.	Зерноотходы	0,35
7.	Солома	0,22
8.	Силос	0,2
9.	Жмыхи, шроты	1,04
10.	Комбикормы	1,0
11.	Патока	0,76
12.	Сухая барда	0,96

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Edred, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Эдред, д-р философии
Продисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Соколова



Дистрибуторская
Базис-Бизнес Букс
2007

Владельцы и торговые агенты могут представлять свою собственность «идеальным куском», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если известно повышение явно уступает предложенным вами курсовым, оно заслуживает scrutiny. Никакой цена не равняется «всего лишь возможности». Не стоит оценивать, любой метр квадратный ми мерками.

Насколько точно измерен метр-ква? Несмотря на то что квадратные и их аспекты довольно часто сравнивают свои способы измерения метрикой, наименее инвесторы предполагают полагаться на точность измерений и слишком плохо понимают, что происходит обмен цены. В тех случаях, когда цена за квадратный фут для вас предельно важна, выталкивайте свою руку. Измерьте ее сами. Определите себя от пола, который вы испытаете, обнаружив, что при обходе квадратный фут измерения (овсем не по той цене, на которую рассчитывает).

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих случаях общие размеры участка со зданиями на 30-70% стоят из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже небольшие отклонения в размерах земельного участка или других особенностей могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравните два здания-триplexа (трехквартирные дома). Оба здания триплекс представляют из себя по цене 289 тыс. долларов, а другой — по цене 389 тыс. долларов. Если вы хотите рассмотреть предложение такой собственности, предложение за 289 тыс. долларов покажется вам более привлекательным. Но в действительности предложение за 389 тыс. долларов тянет в себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и зонирование) этой собственности позволяет возможность строительства дополнительной, четвертой жилой жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, парковку или сква, добавить дополнительный этаж улучшить безопасность. Чтобы беспристрастно оценить место, не учтите ландшафт, возможность доступа (насколько легко автомобилисту смогут заехать и выехать с территории собственности) и удобств жилой единицы.

вода (бассейны, теннисные корты, рыбное и парковое помещения), с равными места и особенностями здания позволят вам оценить разницу между предложениями.

Длинные собственности

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здания, но платите за *недвижимость*. Запланированные владельцы земли могут включать в *длинную собственность* — мойки и гаражи, которые могут включать, фронтную, заднюю и жилую, оранжереи и композитные материалы, кирпичные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, индивидуальное кондиционирование это как движимое имущество, со-бывающее с недвижимостью).

К этому типу имущества относятся типичные инструменты, качественные приборы, люстры, полые лампы, двери, музыкальные инструменты, встроенные шкафы и книжные полки, а также встроенные мойки. Соответственно, недвижимость, включающая данное имущество, стоит несколько дороже, нежели собственность без такового. Перед оценкой собственности вам необходимо подумать, какие личные имущество вы захотите включить уже после продажи, несмотря на ваши личные права. По этой причине рекомендуется проконсультироваться по юридическим вопросам.

Насколько вы уверены в развитии рынка? Специально ориентируйтесь о том, что продавец захочет с собой, а что останется на месте. Внесите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

Укажите права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Выдвигая права, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, закладные и многие другие законы были не так уж важны. Когда ваше личное желание отстоять собственную свободу могло что-то означать. Но не сейчас.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ





ПОЛИС № 022-073-005025/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (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.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly/>.

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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоз или очередной платеж страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указанные в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перевода страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2020г.

ПОЛИС № 022-073-005738/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (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.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

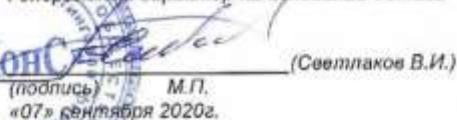
(подпись)  М.П.
«07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись)  М.П.
«07» сентября 2020г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

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

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров (ФРЦ) является федеральным бюджетным учреждением.

**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: "01" июля 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 144 155 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д.Северово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0000000:585

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 № 50-50-01/010/2013-238

Регистратор  
Тигова Я. А. М.П. (подпись)

50-АИИ 108524

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Титова Я. А.





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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087033, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 88002 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Бородино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 06 11:0047

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 № 50-50-01/005/2013-365

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-АЕН 087060



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087035, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 205529 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Бородино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:56

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 № 50-50-01/005/2013-367

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087063



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087036, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

*10^я июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 204603 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Бородино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:58

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 № 50-50-01/005/2013-368

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087064



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087038, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 357744 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи дер.Сертякино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 06 31:0042

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 № 50-50-01/005/2013-370

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-АЕН 087059



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-AE № 087037, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 408292 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи дер.Сертякино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020611:51

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 № 50-50-01/005/2013-369

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-AE-087062

МФУ № 001/2013-001/2013-001



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 574129 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Никулино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030650:242

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 № 50-50-01/005/2013-372

Регистратор

Фирсов Т. М.



(подпись)

50-AEN 087043

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Фирсов Т.М.



(подпись)



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-AE № 087013, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 238593 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 07 27:0068

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 № 50-50-01/012/2013-038.

Регистратор

Фомкина М. Д.

No.

(подпись)

50-AEN 057065



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 087011, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100476 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Коледино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020709:85

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 № 50-50-01/012/2013-036

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АДН 639995



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 306445 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:151

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 № 50-50-01/005/2013-373

Регистратор

Фирсов Т.М.



(подпись)

50-АЕН 087044

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Фирсов Т. М.



(подпись)



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087052, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 183928 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валишево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:154

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 № 50-50-01/005/2013-375

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087070



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087030, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 77959 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валицево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:155

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 № 50-50-01/011/2013-164

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087069

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-AE № 087049, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

10 июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 500979 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:157

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 № 50-50-01/011/2013-163

Регистратор

Фомкина М. Д.

MET

(подпись)

50-AEN 087072



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087007, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 219628 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:159

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 № 50-50-01/011/2013-170

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-АДН 639991



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087031, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 75468 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валицево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:003 07 10:0160

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 № 50-50-01/011/2013-165

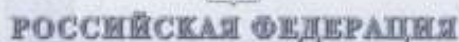
Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АДН 639993



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087009, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 220828 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валицево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:161

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 № 50-50-01/012/2013-034

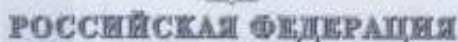
Регистратор

Фомкина М. Д.

MII

(ПОДПИСЬ)

50-AN 639994



Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087008, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

*10^я июня 2013 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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 144018 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валишево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:162

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 № 50:50-01/012/2013-033

Регистратор

Фомкина М. Д.

MP

(подпись)

50-AEN 087092



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087040, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

10 июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 62377 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:164

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 № 50-50-01/005/2013-377

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087093



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087018, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 178762 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д. Валишево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:168

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 № 50-50-01/011/2013-173

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087091



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 293093 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валицево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:169

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 № 50-50-01/005/2013-374

Регистратор

Фирсов Т. М.



(подпись)

50-АЕН 087045

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Фирсов Т.М.



(подпись)



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087032, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 258935 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:173

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 № 50-50-01/011/2013-166

Регистратор

Фомкина М. Д.

МП

(подпись)

50-АЕН 639999



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087041, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 133890 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:176

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 № 50-50-01/005/2013-376

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087053

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-AE № 087039, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 64617 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Валищево

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:177

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 № 50-50-01/005/2013-378

Регистратор

Фомкина М. Д.

5411

(ПОДПИСЬ)

50-AEN 087075



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087019, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 191980 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Лаговское с/п, вблизи д.Лопаткино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:156

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 № 50-50-01/011/2013-172

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087071



Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-AE № 087006, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 308338 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Лопаткино

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0030710:167

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 № 50:50-01/011/2013-169

Регистратор

Фомкина М. Д.

M. J.

(continued)

50-AEN-087090



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087029, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21330 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д. Хряслово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 08 06:0278

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 № 50-50-01/010/2013-246

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087079



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 087048, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

10 июня 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 185849 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Сынковский с.о., вблизи с.Сыново

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 08 06:0279

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 № 50-50-01/010/2013-247

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087080



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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087026, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи:

"10" июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 363154 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский
район, Сычковский с.п., вблизи д.Пузиково

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:002 08 06:0283

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 № 50-50-01/010/2013-241

Регистратор

Фомкина М. Д.

М.П.

(подпись)

50-АЕН 087082

**Дополнительное соглашение №1 к Договору № 07-11-20-2
аренды недвижимого имущества от 07.12.2020**

Московская область

«01» февраля 2021 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный комплекс «Никитино», 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 настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к договору № 07-11-20-2 аренды недвижимого имущества от 07.12.2020 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

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

2. Стороны договорились исключить из Приложения №1 следующий земельный участок:

№ п/п	Кадастровый № земельного участка/части земельного участка	Московская область, Подольский район, вблизи деревни/села:	S земельного участка/части земельного участка, кв. м	Кат.	РВИ
1	50:27:0020611:229	Сертякино	46227	с/х	для с/х производства

(далее именуемый - Земельный участок), изложив таблицу Приложения №1 к Договору в следующей редакции:

№ п/п	Кадастровый № земельного участка/части земельного участка	Московская область, Подольский район, вблизи деревни/села:	S земельного участка/части земельного участка, кв. м	Кат.	РВИ
1	50:27:0020806:259	Слащево	295620	с/х	для с/х производства
2	50:27:0020806:260	Слащево	203568	с/х	для с/х производства
3	50:27:0020806:425	Сынково	177285	с/х	для с/х производства
4	50:27:0020806:271	Сынково	530456	с/х	для с/х производства
5	50:27:0020806:278	Хряслово	21330	с/х	для с/х производства
6	50:27:0020806:279	Сынково	185849	с/х	для с/х производства
7	50:27:0000000:133807	Северово	74627 +/-96	н/п	для с/х производства
8	50:27:0000000:133808	Северово	206910 +/-159	н/п	для с/х

					производства
9	50:27:0000000:585	Северово	144155	н/п	для с/х производства
10	50:27:0020611:47	Бородино	88002	с/х	для с/х производства
11	50:27:0020611:56	Бородино	205529	с/х	для с/х производства
12	50:27:0020611:58	Бородино	204603	с/х	для с/х производства
13	50:27:0020611:226	Сертякино	379093	с/х	для с/х производства
14	50:27:0020611:52	Сертякино	336631	с/х	для с/х производства
15	50:27:0020611:51	Сертякино	408292	с/х	для с/х производства
16	50:27:0020631:35	Сертякино	23391	с/х	для с/х производства
17	50:27:0020631:40	Сертякино	239913	с/х	для с/х производства
18	50:27:0020631:41	Сертякино	187902	с/х	для с/х производства
19	50:27:0020631:36	Сертякино	79349	с/х	для с/х производства
20	50:27:0020631:38	Сертякино	38796	н/п	для с/х производства
21	50:27:0020631:42	Сертякино	357744	с/х	для с/х производства
22	50:27:0020631:84	Лучинское	238730	с/х	для с/х производства
23	50:27:0030650:238	Никулино	168070	с/х	для с/х производства
24	50:27:0030650:239	Никулино	98934	с/х	для с/х производства
25	50:27:0030650:237	Никулино	114932	с/х	для с/х производства

26	50:27:0030650:241	Никулино	387309	с/х	для с/х производства
27	50:27:0030650:244	Никулино	142176	с/х	для с/х производства
28	50:27:0030650:243	Никулино	46946	с/х	для с/х производства
29	50:27:0030650:245	Никулино	145807	с/х	для с/х производства
30	50:27:0030650:1172	Никулино	11230	с/х	для с/х производства
31	50:27:0030650:911	Никулино	245955	с/х	для с/х производства
32	50:27:0030650:242	Никулино	574129	с/х	для с/х производства
33	50:27:0020611:232	Сертякино	75095	с/х	для с/х производства
34	50:27:0020611:233	Сертякино	40000	с/х	для с/х производства
35	50:27:0020611:234	Сертякино	35018	с/х	для с/х производства
36	50:27:0020611:48	Сертякино	577644	с/х	для с/х производства
37	50:27:0020709:85	Коледино	100476	с/х	для с/х производства
38	50:27:0020806:327	Бережки	427587	с/х	для с/х производства
39	50:27:0020727:68	Коледино	238593	с/х	для с/х производства
40	50:27:0030703:45	Алтухово	39260	с/х	для с/х производства
41	50:27:0030703:649	Матвеевское	384759	с/х	для с/х производства
42	50:27:0030703:657	Матвеевское	77248	с/х	для с/х производства
43	50:27:0020806:1208	Валищево	24883	с/х	для с/х производства

44	50:27:0000000:133810	Валищево	44371 +/-147	с/х	для с/х производства
45	50:27:0030710:158	Лопаткино	354504	с/х	для с/х производства
46	50:27:0030710:168	Валищево	178762	с/х	для с/х производства
47	50:27:0030710:156	Лопаткино	191980	с/х	для с/х производства
48	50:27:0030710:153	Лопаткино	203501	с/х	для с/х производства
49	50:27:0030710:159	Валищево	219628	с/х	для с/х производства
50	50:27:0030710:167	Лопаткино	308338	с/х	для с/х производства
51	50:27:0030710:734	Валищево, Александровка	353431	с/х	для с/х производства
52	50:27:0030710:735	Валищево, Александровка	92582	с/х	для с/х производства
53	50:27:0030710:173	Валищево	258935	с/х	для с/х производства
54	50:27:0030710:160	Валищево	75468	с/х	для с/х производства
55	50:27:0030710:155	Валищево	77959	с/х	для с/х производства
56	50:27:0030710:162	Валищево	144018	с/х	для с/х производства
57	50:27:0030710:161	Валищево	220828	с/х	для с/х производства
58	50:27:0030710:151	Валищево	306445	с/х	для с/х производства
59	50:27:0030710:169	Валищево	293093	с/х	для с/х производства
60	50:27:0030710:154	Валищево	183928	с/х	для с/х производства
61	50:27:0030710:176	Валищево	133890	с/х	для с/х производства

62	50:27:0030710:164	Валищево	62377	с/х	для с/х производства
63	50:27:0030710:177	Валищево	64617	с/х	для с/х производства
64	50:27:0020709:478	Коледино	79111	с/х	для с/х производства
65	50:27:0020709:479	Коледино	5833	с/х	для с/х производства

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

Банковские реквизиты: р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор



/Д.С. Кулик/

Арендатор: ООО «АПК «Никулино»

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Коды ОКПО 1115074013702 ОКВЭД 01.1

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

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

к/с 30101810900000000181, БИК 044525181

Генеральный директор



/В.И. Козин/

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

Московская область

«1» февраля 2021 г.

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

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

1. На основании Дополнительного соглашения № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к договору № 07-11-20-2 аренды недвижимого имущества от 07.12.2020 г. (далее – Договор) в дату подписания настоящего Акта, Арендатор передал (возвратил), а Арендодатель принял следующее Недвижимое имущество - Земельный участок со следующими характеристиками:

№ п/п	Кадастровый № земельного участка/части земельного участка	Московская область, Подольский район, вблизи деревни/села:	S земельного участка/части земельного участка, кв. м	Кат.	РВИ
1	50:27:0020611:229	Сертякино	46227	с/х	для с/х производства

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Генеральный директор

Д.С. Кулик

Арендатор:

Генеральный директор

В.И. Козин