Отчет №З - 01/02-2017

Об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости

Адрес: Россия, Московская обл, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, в районе д. Зайцево

По состоянию на 15 февраля 2017 года

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

Исполнитель: **ЗАО ИКФ «КонС»**

Москва, 2017

Сопроводительное письмо

15 февраля 2017 г.
г. Москва,
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с Дополнением №195 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости земельного участка, находящегося по адресу: Россия, Московская обл. Одинцовский р-он, с/п Жаворонковское , в районе д. Зайцево, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) 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: 15 февраля 2017 г.

Объект оценки:

Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)

Кадастровый номер:50:20:0070312:3941.

Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей) Кадастровый номер:50:20:0070312:3941. Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Оцениваемые права:	право собственности.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«15 » февраля 2017 года.
Дата оценки	« 15 » февраля 2017 года.
Дата составления отчета	« 15 » февраля 2017 года.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	
Метод предполагаемого использования	1 771 805 216,33 рублей
Метод остатка	1 771 594 930,67 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	
Метод распределения	1 771 284 065,80 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта для внесения в Закрытый Паевой Фонд:	**1 772 000 000 (Один миллиард семьсот семьдесят два миллиона) рублей**

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

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 комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с

суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

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

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

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

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

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

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления, составляет:

1 772 000 000

(Один миллиард семьсот семьдесят два миллиона)рублей

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС» В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 7
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 9
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 9
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 13
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 24
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 24
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 24
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 25
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 28
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 46

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №195 к Договору № 20/3 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей) Кадастровый номер:50:20:0070312:3941. Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«15» февраля 2017 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. В районе расположения данного земельного участка идет активное развитие инфраструктуры. Происходит застройка малоэтажными жилыми домами участков. Постройка школ,садов. Создаются отдельные жилые микрорайоны. Срок строительства и реализации жилья составляет 3 года. В первый год происходит строительство жилья.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

ИНН 7718581523 КПП 693901001

р/с N 40701810700000000074 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

К/с 30101810600000000685 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

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

ОГРН 5077746845688 от 29 мая 2007 года.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

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

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2083/16. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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.

- 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1)Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.08.2016 года(копия)

2)Кадастровый паспорт земельного участка №МО-16/3В-2005268 от 25 июля 2016 года (копия)

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

ФСО-8 Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 326 Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО № 8)"

ФСО N 9 Оценка для целей залога Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327

ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328

ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385

ФСО N 12 Определение ликвидационной стоимости Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721

ФСО N 13Определение инвестиционной стоимости Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

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

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

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

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

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

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

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ"Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

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

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

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных

стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г.,Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)

Кадастровый номер:50:20:0070312:3941.

Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.

Объект оценки представляет собой земли населенных пунктов без построек. Земельный участок находится в 20 км. от Минского шоссе, среди деревень, без построек и надлежащего подъезда. Условия подведения коммуникаций не рассматривались. План расположения представлен на рисунках. В соответствии с анализом местоположения и окружения данного участка его лучше всего использовать под застройку малоэтажной жилой недвижимости. Из за своих размеров, а так же близости к деревни и коммуникациям вдоль границы, участок обладает большей ликвидностью, чем расположенный рядом земельный участок.

Вид на участок

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

Экономический обзор

Мировая конъюнктура За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕГ в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть. Валовой внутренний продукт Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 3 Промышленное производство Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м. Сельское хозяйство Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м). Инвестиции и строительство В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 4 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам

девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства. Инфляция В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года. Рынок труда На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 5 Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы. Доходы населения и потребительский рынок В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После около нулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значении: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м. Внешняя торговля В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 6 Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных

средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США. Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль. Федеральный бюджет За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 7 Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений не нефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось. Денежно-кредитная политика Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП[1]	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода[2]	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство[3]	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4]	-6,8[5]	-4,5[5]	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0[6]	0,1	0,5[6]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200[6]		35770[6]
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4[5]	-1,8[5]	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5[6]		226,0[6]
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1[6]		154,5[6]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности
1) Оценка Минэкономразвития России.
2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
4) Предварительные данные.
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
6) Оценка

Источник:: http://economy.gov.ru/

Обзор рынка новостроек Одинцовского района

Одинцовский район на сегодняшний день является одним из самых активно застраиваемых в Московском регионе. Одновременно с этим, он является еще и самым престижным в Подмосковье - здесь расположена легендарная «Рублевка» и проживают самые обеспеченные люди страны. При этом, несмотря на ауру элитности, в городе Одинцово и его окрестностях можно приобрести квартиры по очень привлекательной цене. Эксперты компании «Метриум Групп»подготовили рейтинг самых доступных новостроек Одинцовского района.

По объему предложения на первичном рынке Одинцовский район вполне может соперничать с Новой Москвой: по состоянию на конец третьего квартала 2014 года здесь находилось в продаже свыше 7,5 тыс. квартир. По оценке аналитиков «Метриум Групп», на присоединенных к столице территориях этот показатель лишь на 10% выше - 8,3 тыс. квартир.

Всего в Одинцовском районе Московской области на текущий момент в продаже представлены квартиры в 37 жилых комплексах. 10 из них расположены непосредственно в городе Одинцово, остальные - в его окрестностях. В процентном соотношении на долю Одинцово приходится 28% квартир на первичном рынке.

Разброс цен на локальном рынке довольно велик: минимальная стоимость квадратного метра представлена в ЖК «Высокие Жаворонки» - 52,7 тыс. рублей. Максимум зафиксирован в ЖК «Сколково Парк» - 320 тыс. рублей за «квадрат». Таким образом, разница составляет более 6 раз.

Разница в стоимости квартиры еще более ощутима: в ЖК Apila стоимость лота начинается от 2,15 млн рублей, а в «Сколково Парк» достигает 41,93 млн рублей. То есть за стоимость самой дорогой квартиры в Одинцовском районе можно приобрести 19,5 самых дешевых квартир.

В пятерку самых доступных жилых комплексов по цене квадратного метра, помимо ЖК «Высокие Жаворонки», также входят жилые комплексы «Князь Голицын» (54,6 тыс.

руб.), «Успенский» (56,5 тыс. руб.), Дом на Успенке (58 тыс. руб.) и «Голицыно Парк» (58 тыс. руб.).

Топ-10 самых доступных ЖК Одинцовского района по стоимость кв. м

Место	Название	Ввод в эксплуатацию	Min стоимость кв. м (тыс. руб.)
1	ЖК «Высокие Жаворонки»	2 кв. 2016	52,7
2	ЖК «Князь Голицын»	4 кв. 2014	54,5
3	ЖК «Успенский»	4 кв. 2015	56,5
4	Дом на Успенке	4 кв. 2016	58
5	ЖК «Голицыно Парк»	Получено РВЭ	58
6	ЖК «Лесной городок»	4 кв. 2015	60
7	ЖК «Космическая гавань»	4 кв. 2015	61,3
8	ЖК «Перхушково»	1 кв. 2015	63
9	ЖК «Гусарская баллада»	Получено РВЭ	63,8
10	ЖК «Созвездие Одинцово»	Получено РВЭ	63,8

Источник: «Метриум Групп»

По стоимости квартиры рейтинг самых доступных новостроек Одинцовского района возглавляет ЖК Apila с показателем 2,15 млн рублей за квартиру площадью 25,3 кв. м. На второй строчке разместился жилой комплекс «Высокие Жаворонки». Всего на 200 тыс. рублей дороже (2,17 млн рублей) здесь можно приобрести квартиру в 1,5 раза большую по площади - 38,7 кв. м. Замыкает тройку ЖК «Рублевский» - 2,2 млн рублей за 25,3 кв. м.

В пятерку также вошли жилые комплексы «Успенский» и «Успенские горки». В первом квартира площадью 37,7 кв. м обойдется 2,24 млн рублей, во втором предлагаются студии площадью 27,7 кв. м по цене от 2,29 млн рублей.

Для итогового рейтинга самых доступных новостроек Одинцовского района аналитики компании «Метриум Групп» разработали специальную систему оценок. По показателю «Минимальная стоимость кв. м» высший балл (10) получили жилые комплексы, где минимальная стоимость «квадрата» установлена на уровне ниже 55 тыс. рублей. Далее оценка снижалась на один балл по мере увеличения цены на каждые 5 тыс. рублей: 9 баллов в интервале от 55 до 60 тыс. рублей, 8 баллов от 60 до 65 тыс. рублей и т.д. Объекты с минимальной ценой свыше 100 тыс. кв. м автоматически получали оценку 0 баллов.

По показателю «Минимальная стоимость квартиры» один шаг был установлен на уровне 200 тыс. рублей. Максимальную оценку в 10 баллов получили жилые комплексы, в которых стоимость самой дешевой квартиры находится в интервале от 2 до 2,2 млн рублей, 9 баллов - от 2,2 до 2,4 млн рублей, 8 баллов - от 2,4 до 2,6 млн рублей и т.д. В ноль баллов были оценены проекты с минимальной стоимостью квартир 4 млн рублей и выше.

Первое место с максимально возможным баллом занял жилой комплекс «Высокие Жаворонки» - по обоим показателям он набрал 10 баллов. Вторую строчку занял ЖК «Успенский», получивший по 9 баллов. «Бронза» досталась проекту Дом на Успенке, где стоимость квадратного метра была оценена в 9 баллов, а стоимость квартиры - в 8.

Четвертое место досталось жилому комплексу «Голицыно Парк»: 9 баллов за стоимость «квадрата» и 7 - за стоимость квартиры. С таким же суммарным баллом замкнул пятерку лидеров ЖК «Успенские горки». Однако в этом проекте оценки

распределились точно наоборот: 7 баллов за стоимость квадратного метра и 9 баллов за стоимость квартиры целиком.

«Одинцовский район Московской области, помимо престижного статуса, отличает прекрасная экология, хорошая транспортная доступность и высокой уровень развития инфраструктуры, - резюмирует генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. - Сочетание этих факторов делает местные новостройки крайне привлекательными как для покупателей из Москвы, так и из других регионов России. Несмотря на высокий спрос, квартиры в новостройках Одинцовского района предлагаются по очень привлекательным ценам. Ярким примером является лидер нашего рейтинга - ЖК "Высокие Жаворонки". Полноценную однокомнатную квартиру площадью 38,7 кв. м здесь можно приобрести всего за 2,17 млн рублей. У ближайших конкурентов за сопоставимые деньги предлагаются лишь студии в 1,5 раза меньшие по площади».

«ЖК «Высокие Жаворонки» предлагает квартиры, оптимальные с точки зрения бюджета покупки и площади приобретаемого жилья, – добавляетИрина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой». - Кроме того, приобретая однокомнатную квартиру сейчас, на старте продаж, впоследствии ее можно будет удачно и без доплат обменять на двухкомнатную в этом же проекте: «Высокие Жаворонки» реализуются очередями, поэтому на продажу постепенно будут выходить новые лоты по привлекательным ценам».

Источник: Аналитический центр Novostroy-M.ru

UP-Квартал «Сколковский»

В начале обзора стоит особо отметить новый проект от ФСК «Лидер» под названием UP-Квартал «Сколковский», который стартовал в сентябре. Всего в проекте на территории 25 га запланировано строительство 13 монолитных корпусов оригинальной авторской архитектуры 17-25 этажей, а также двух детских садов на 200 мест и школы на 1350 учащихся. Визуальные решения корпусов предусматривают использование систем навесного вентилируемого фасада ярких расцветок, а на крыше каждого корпуса предусматривается размещение котельных. Сейчас в стадии активных продаж находятся корпуса №3 и №4 со сроком окончания строительства 4 кв. 2015 г. В настоящий момент стадия строительства – нулевой цикл.

Напомним, что главными составляющими любого жилого комплекса под брендом «UP-Квартал» являются 5 составляющих: доступность, комфорт, безопасность, функциональность и индивидуальность. В проектах сразу закладывается стандарт качества жилья бизнес-класса со свободными планировками с индивидуальными дизайн-проектами отделки.

С точки зрения доступности комплекс имеет отличные показатели - расположен всего 5 км от МКАД по Можайскому шоссе. До ж/д станции «Трехгорка» путь составляет 2 мин. пешком, на автомобиле до МКАД 10 мин и до станций метро «Парк Победы» и «Славянский бульвар» - порядка 20 мин на общественном транспорте. Параметрам безопасности в комплексе также будет уделено большое внимание – начиная от огороженной охраняемой территории до формирования однородной среды обитания и видеонаблюдения. Во второй секции 4-го корпуса предлагаются квартиры с полной чистовой отделкой. На выбор будут представлены три различных стиля отделки: «Авангард», «Ар-деко» и «Классика». Все работы выполняются комплексно, покупателю останется только приобрести в свою новую квартиру светильники, шторы и карнизы.

Уже сейчас доступны ипотечные программы от трех банков – «ВТБ24», «Банк МИА» и «Уралсиб», минимальная ставка по кредиту составляет 11,5% при первоначальном взносе не менее 20%. Также в комплексе действует программа беспроцентной рассрочки платежа, период которой определяется от размера первоначального взноса.

В настоящее время в проекте предлагается порядка 150 квартир площадью от 43,86 до 94,15 кв.м, стоимость метра стартует от 69 000 рублей, а бюджет покупки от 3,512 млн

рублей. Цена на популярные однокомнатные квартиры стартует от 80 000 руб./кв.м., поэтому с учетом нулевой стадии текущей готовности этот проект является одним из самых интересных для инвестирования.

UP-Квартал «Западное Кунцево»

Также стоит отметить другой проект в формате UP-Квартал от того же девелопера – комплекс «Западное Кунцево» (проверен «Тайным покупателем»). Этот проект состоит из 19 монолитных корпусов общей площадью 99,96 тыс. кв.м и расположен всего в 2,3 км от МКАД и в 10 минутах езды до станции метро «Молодежная». В проекте построен и уже сдан подземный паркинг на 600 м/м, а в самих корпусах смонтированы качественные инженерные системы (например, бесшумные лифты SIGMA). Помимо других особенностей, дома в жилом комплексе высотой не более 6 этажей, что позволяет создать уютную и комфортную среду проживания. В комплексе также предлагаются квартиры с отделкой, и к трем описанным выше вариантам отделки добавляется еще «Модерн».

Первая очередь проекта уже достаточно давно сдана в эксплуатацию, во второй очереди строительства (корпуса 1-7) с 14.10.2014 идет выдача ключей, т.е. можно констатировать, что основные строительные работы в комплексе завершены. Сейчас ведутся работы по благоустройству территории комплекса. В свободной продаже осталось совсем немного квартир, порядка 33 шт., и цена за метр начинается с довольно высокой отметки в 128 000 руб., тогда как бюджет покупки начинается с 4,967 млн руб. (это за однокомнатную квартиру площадью 38,6 кв.м.). В целом же средняя цена кв.м. составляет 137 283 руб., что является самым высоким показателем среди объектов в рассматриваемом районе. Средний бюджет покупки квартиры в этом комплексе также не мал и составляет 9 223 542 руб.

ЖК «Да Винчи»

Проект бизнес-класса (проверен «Тайным покупателем») от известного девелопера TEKTA GROUP, который уже полностью построен и введен в эксплуатацию. Дом построен по индивидуальному проекту, с оригинальными фасадами и панорамным остеклением. Пространственно комплекс напоминает большую букву «П», внутри периметра которой находится уютный двор с благоустройством, а в подножии комплекса большой подземный паркинг.

Для покупателей квартир в этом комплексе Сбербанк России предлагает ипотечные кредиты по уникально низкой ставке 8,8%. Также доступны кредитные программы на выгодных условиях от «Газпромбанк», «Банк Москвы» (без справок о доходах) и CreditEuropeBank (ипотека без подтверждения дохода и без залога).

Сейчас на выбор покупателя доступно порядка 160 различных квартир всех типов. Ввиду того, что комплекс уже готов и юридические и строительные риски отсутствуют, то цена за метр составляет минимум 82 000 рублей, тогда как минимальная цена квартиры 5,295 млн руб. Кроме того, что дом готов, еще и расположение комплекса в самом центре города Одинцово ставит его на второе место по дороговизне квартир на первичном рынке в локации.

ЖК «Одинцовский парк»

Достаточно известный на местном рынке крупный жилой комплекс (проверен «Тайным покупателем»), строительство которого успешно идет несколько лет. Первая и вторая очереди комплекса уже заселены, например, в начале октября были введены в эксплуатацию корпуса №10 и №11, также недавно введена в эксплуатацию начальная школа/детский сад на 580 мест. У комплекса множество разнообразных достоинств, например, всем жителям будет комфортно пользоваться автомобилем, т.к. вдоль Минского шоссе располагаются 3-5-этажные закрытые автостоянки, позволяющие хранить транспорт в тепле. По сравнению с другими проектами в локации ЖК «Одинцовский парк» находится несколько дальше от МКАД – 8,8 км, однако это совершенно не мешает его жителям рассчитывать добраться за приемлемое время (30 минут) до м. «Парк Победы».

На своем сайте застройщик смело заявляет, что «…Стоимость квадратного метра площади в жилом комплексе «Одинцовский Парк» находится на уровне средних цен на недвижимость в Подмосковье…» Что ж, это действительно так, ведь на момент анализа средняя стоимость метра была одной из самых низких – всего 81 590 руб./кв.м, а средний бюджет покупки находился в размере 5 560 314 руб., что является достойным результатом для высококонкурентного и дорогого рынка г.п. Одинцово.

В настоящее время в комплексе предлагаются квартиры в корпусах 1,5,7,8,9,10 и 11, большинство которых находится на стадии возведения коробки. Квартиры с большим количеством разных планировок и площадей, например, есть просторные 4-комнатные квартиры площадью от 124 кв.м. Стоимость квартир в строящихся корпусах колеблется от 2 824 000 руб. (за студию 26,9 кв.м, одно из самых бюджетных предложений на рынке) до 7 598 000 руб., а цена метра колеблется в диапазоне от 71 000 до 105 000 руб.

ЖК «Одинбург»

Данный проект можно назвать самым технологичной новостройкой на рынке г.п. Одинцово. Во-первых, впечатляет масштаб застройки – 750 тыс. кв.м на территории 33 га, на удалении 11 км от МКАД. Проект будет состоять из двух кварталов, насчитывающих 10 жилых корпусов выстой 8-25 этажей. Сейчас строится квартал №1, имеющий форму короны и состоящий из 4-х корпусов. Интересно, что застройщик видит среди своей целевой аудитории практические все слои населения начиная от маленьких детей и школьников, заканчивая самостоятельной молодежью, домохозяйками и старшим поколением.

Перечислять достоинства проекта можно долго, т.к. концепция проекта предусматривает мини-кинотеатр, ярмарки выходного дня, прокладку беговых маршрутов и променадов, parents club, библиотека, fresh market, wi-fi сеть во внутреннем дворе, co-working кафе, экстрим-парк, прачечная самообслуживания, а также большое количество инфраструктуры для школьников (школа, спортивные клубы, универсальные спортивные площадки). Кроме того, в комплексе планируется организовать внутридомовую закрытую социальную сеть для коммуникаций между жителями.

Уровень цен на квартиры – от 90 000 до 107 000 руб./кв.м. при бюджетах покупки от 3,154 до 11,02 млн руб. Линейка вариантов квартир в комплексе очень широкая – от студий 29,48 кв.м до многокомнатных квартир площадью 122,42 кв.м. С уверенностью стоит утверждать, что этот проект сейчас является отличным объектом для инвестиций, т.к. по мере роста строительной готовности застройщик активно повышает цену реализации своих квартир, и рентабельность вложений может доходить до 18-20% годовых.

К слову, в сентябре 2014 г. была открыта новая эстакада на Можайском шоссе от улицы Толбухина до улицы Петра Алексеева. Теперь двигаться по трассе можно значительно быстрее, убран ряд светофоров на пересечениях с районными улицами, обустроены дополнительные полосы для движения общественного транспорта и многое другое. Все это в комплексе позволяет добраться из центра Москвы до Одинцово и в обратном направлении значительно быстрее даже в условиях плотного столичного трафика в часы пик.

ЖК «Рублевский»

В настоящее время в активной стадии строительства находятся 10 корпусов на разной стадии готовности, начиная от заливки бетонной плиты основания. Проект выгодно располагается в 3,5 километрах от МКАД вблизи Минского шоссе и в районе потенциального строительства станции наземного метро в Сколково. Жилой комплекс также малоэтажный (каждый корпус высотой 3 этажа) с использованием европейского стиля. Также как и во многих других комплексах предусмотрено строительство подземного паркинга и комплексное благоустройство. Застройщик особо подчеркивает, что в домах, построенных из кирпича, квартиры продаются по цене панельных домов, т.е. дешевле. Стоимость квартир действительно низкая по сравнению с конкурентами и

позволяет совершить выгодную покупку – минимальный порог сделки всего 2 278 000 руб. за студию площадью 24,5 кв.м. В целом проект бьет рекорд как минимальной средней цены 1 кв.м, так и минимального среднего бюджета покупки.

К свободному приобретению доступно порядка 200 квартир, причем большинство из них студии и 1-комнатные квартиры с диапазонами площади от 24,5 до 30,3 кв.м, а также 2-комнатные с диапазоном площадей от 35,27 до 70,3 кв.м. В течение всего октября 2014 г. на 2-комнатные квартиры второй очереди строительства действует скидка в размере 5%. Кроме того, в комплексе действует беспроцентная рассрочка с первоначальным взносом от 50%. К услугам покупателей 4 банка, которые предлагают ипотечные кредиты на выгодных условиях (первоначальный взнос от 10%).

ЖК «Ромашково»

Эксклюзивный риэлтор этого среднеэтажного жилого комплекса (проверен «Тайным покупателем») - «НДВ-Недвижимость» предлагает выбрать из 275 квартир разных типов стоимостью от 3,663-10,295 млн руб. Стоимость квадратного метра из-за высокой строительной готовности трех очередей комплекса достаточно высока 85-114,3 тыс. руб.

Сейчас в 1-ой очереди идет благоустройство территории, во 2-ой и 3-ей очередях - выполнение работ по внутренней отделке и монтажу инженерных систем и кровли. Также продолжается активное строительство второго детского сада.

мкр. Немчиновка

Микрорайон расположен на территории 15,5 га всего в 1 километре от МКАД и включает в себя всю необходимую социально-экономическую инфраструктуру. Преимущественно все дома построены с использованием панельной серии П-44 с учетом требований комфорта для маломобильных групп населения.

Эксклюзивным риэлтором проекта является «ИНКОМ-Недвижимость», квартиры в различных корпусах предлагаются по цене 100,5-140,3 руб./кв.м и диапазоном стоимости 3,939-10,2 млн руб. Выбор квартир достаточно широк – доступно около 260 квартир всех типов и площадью от 37,7 до 86,1 кв.м. Все корпуса в комплексе на сегодняшний день введены в эксплуатацию, и идет заселение.

ЖК «Единый стандарт»

Проект состоит из нескольких крупных корпусов, сейчас уже построено 7 домов. В корпусах по ул. Садовая 24 (корп.16), 28 и 28А ведется продажа машиномест и коммерческих помещений на первых и цокольных этажах, сами здания введены в эксплуатацию. По адресу ул. Северная, д.36 первая очередь строительства в виде корпуса 5/1 уже сдана в эксплуатацию, а сдача второй очереди (корпус 5/2) запланирована на 3 кв. 2017 г. Также идет строительство в корпусе 15/2 по ул. Маршала Жукова, сдача которого запланирована на 2 кв. 2017 г.

Генплан всего проекта территории предусматривает строительство еще корпусов №№ 6,10/2, 11, 12 а,б,в и 14. К услугам будущих жителей будут как минимум 3 детских сада совокупной емкостью 660 мест, школа на 1445 мест и лицей на 855 мест. Кроме того, рядом находятся медицинский центр, стоматология и детская муниципальная больница. Проект жилого комплекса предусматривает устройство подземного паркинга в домах по ул. Садовая, д. 28 и корпус 5, что при высокой плотности застройки позволяет комфортно парковать автомобиль.

На сегодняшний день кроме квартир с черновой отделкой застройщик предлагает квартиры с полноценной отделкой, а по желанию покупателя – с меблировкой. На выбор предлагается 3 варианта с начальной ценой 63 000 руб./кв.м. В целом в комплексе предлагаются квартиры с диапазоном цен за метр от 65 500 до 118 321 руб. и бюджетом покупки в пределах 3,277-13,41 млн руб.

Стоит отметить также объем порядка 100 квартир в проектах ЖК «Первый», ЖК «Гармония» (мкр. 7-7А), микрорайон «Центральный». Все они расположены в черте

города Одинцово, находятся на разных стадиях строительства, стоимость квадратного метра от 77 000 до 125 000 руб., а бюджет покупки 3,762-17,17 млн руб.

Помимо указанных выше проектов в городе Одинцово и прилегающих к нему территориях еще есть неосвоенные участки, на которых в ближайшем будущем будут реализовываться амбициозные девелоперские проекты. Например, градостроительно-земельной комиссией Москвы утвержден план застройки 26,8 га в Марфино для ГК «Ташир». На нем планируется построить около 250 тыс. кв.м жилья бизнес-класса.

Также после продолжительных судебных разбирательств участок площадью более 20 га в поселке Заречный Одинцовского района приобрел своего законного владельца в лице Группы БИН.

Исходя из полученных данных, составим своеобразный рейтинг самых доступных новостроек в строящихся домах г.п. Одинцово:

Рейтинг жилых комплексов по самой минимальной цене 1 кв.м.

Рейтинг жилых комплексов по самой минимальной цене 1 кв.м.

Место	Объект	Адрес	Тип квартиры	Цена 1 кв.м., руб.
1	«Единый стандарт»	Ул. Садовая / Маршала Жукова	3-комн.	65 500
2	UP-Квартал «Сколковский»	Ул. Чистяковой, 1, 1А, 1Б, 21	3-комн.	69 000
3	«Одинцовский парк»	Мкр. 9, около дер. Губкино	2-комн.	71 000

Рейтинг жилых комплексов по самому минимальному бюджету покупки

Место	Объект	Адрес	Тип квартиры	Стоимость, руб.
1	«Рублевский»	с. Немчиновка, пр. Рублевский, 20-29	Студия	2 233 900
2	«Одинцовский парк»	Мкр. 9, около дер. Губкино	Студия	2 824 500
3	«Одинбург»	Мкр. «Отрадное»	Студия	3 154 360

Выводы: Различия цены в разных районах зависит не только от их расположения, но так и от класса объекта недвижимости. Диапазон цен на многоэтажную недвижимость представлен ниже:

Табл. Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2016 г.

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м.,руб./кв.м
Эконом	50 000-57 000
Эконом+	58 000-90 000
Бизнесс-класс	90 000-138 000

Земельный рынок Московской области

Рынок свободных земельных участков в Московской области для жилищного строительства представлен, в основном, земельными участками для индивидуального жилищного строительства. Большие участки земель для комплексного освоения образовывались в основном путем перевода земель из сельскохозяйственного назначения, с последующим включением их в земли поселений и предназначены для инвестиций по организации отдельных районов городов Московской области. На свободном рынке подобных участков встречается немного. Многие аналитики определяют уровень цен на земельные участки исходя из уровня цен на индивидуальную застройку, что в корне не правильно так как при индивидуальной застройке не идет речь об инфраструктуре, а в цену включены затраты на обеспечение коммуникациями.

Большие земельные участки для комплексного освоения требуют индивидуального рассмотрения условий подведения коммуникаций в зависимости от объема строительства и необходимой социальной инфраструктуры. Тем не менее, для ориентировочного анализа

уровня цен мы приводим данные о предложениях земельных участков для индивидуального строительства с коммуникациями из которого выявлен диапазон от 70000 до 500 000 рублей за сотку.

Выводы:

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для индивидуального строительства. В Одинцовском районе земельные участки для малоэтажной жилой застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 70000 до 500 000 рублей за сотку.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Одинцово стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 50 000 -138 000 рублей за квадратный метр.

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 4200 – 6300 рублей за квадратный метр в год.

Источники:

http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/RU-RU/Pages/ResearchFilter.aspx

http://www.colliers.com/ru-ru/moscow

http://www.opin.ru/analitycs/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

  a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

  b) 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;

  c) 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

Земельные участки сами по себе не могут раскрыть свой экономический потенциал. Они предназначены для их использования с целью удовлетворения потребностей участников рынка. Поэтому законодательство и стандарты оценки предусматривают экономические подходы, базирующиеся на возможном использовании земельных участков.

Справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

полезности (способность удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени),

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

замещения (справедливая стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение участка эквивалентной полезности),

изменения (справедливая стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату),

ожидания (справедливая стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него),

наиболее эффективного использования (справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной).

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

Доходный подход

В отчете был применен доходный подход на базе полученных количественных ценовых диапазонов предложений по продаже квартир новостроек, арендных ставок на рынке города, средних периодов реализации инвестиционных проектов по комплексной застройке территорий подобных объектов, диапазона цен строительства. Составлен поток доходов получаемый при застройке территории и путем дисконтирования получена величина справедливой стоимости земельного участка.

Затратный подход

Объектом оценки является земельный участок. В силу своей природы земельный участок не может быть создан человеком путем затрат на его создание. Затратный подход не применялся. Элементы затрат на освоение земельного участка учитывались в доходном подходе.

Сравнительный подход

Доступна информация о ценах продажи квартир в новостройках. Есть информация о доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом. Эта информация дала возможность использовать сравнительный подход методом распределения.

3.3. АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении справедливой 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. Для объекта оценки это комплексное освоение для жилой застройки. С учетом генерального плана развития территории – шестиэтажная жилая застройка.
- ✓ Согласно задания на оценку, данный объект оценки будет использован для комплексного освоение, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, со сроком реализации проекта 3 года. С учетом развития территории – малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка (от 3 до 7 этажей).
- ✓ **Физическая возможность**: рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Структурно-функциональную организацию районов малоэтажной застройки необходимо определять в зависимости от размеров застраиваемой территории и условий размещения в соответствии с РАСПОРЯЖЕНИЕ от 10 января 2000 г. N 1 О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ТСН ПЗП-99 МО) –см. Приложение.

Основными видами жилых образований являются:

- ✓ - жилой район (поселок) - площадь территории свыше 50 га;
- ✓ - жилой комплекс (группа кварталов) - до 50 га, но не менее 10 га;
- ✓ - квартал (группа участков) - до 10 га.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной индивидуальной застройки не нормируются.

В зависимости от размера участка, общей площади жилого дома, условий размещения застройки устанавливаются параметры плотности застройки.

Оцениваемый участок возможно использовать для размещения жилого квартала малоэтажной застройки.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной и среднеэтажной застройки составляют :0,4 от обзей площади согласно т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

В зависимости от размера участка, общей площади жилого дома, условий размещения застройки устанавливаются параметры плотности застройки.

Оцениваемый участок возможно использовать для размещения жилого квартала малоэтажной и среднеэтажной застройки.

Общая площадь земельного участка: 442 905 кв.м

Общая жилая площадь при данной плотности застройки 177 162 кв.м

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.

По своему местоположению и небольшой величине площади застройки данный участок используется для застройки домами эконом +.

Для определения наиболее эффективного использования рассмотрен рынок жилья и затраты на строительство разных категорий домов.

Анализ информации о продаже новостроек в подобных районах показал (раздел 3.3. данного отчета), что по стоимости 1 кв.м. их можно разделить на три класса. Данные о цене реализации квартир на дату оценки представлены в таблице 1.

Таблица.Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2016 г.

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м.,руб./кв.м
Эконом	50 000-57 000
Эконом+	58 000-90 000
Бизнесс-класс	90 000-138 000

С учетом расходов на реализацию квартир в объеме 4-5% от стоимости в расчетах применяем диапазон цен реализации 57000 - 85 500 руб/кВ.м.

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Одинцово лежит в диапазоне 5500-6 300 рублей/метр в год. Эти величины принимаем для расчетов.

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 будут использованы три метода оценки земельного участка, основанные на остаточном принципе, критерии соотношения стоимости земельного участка и объекта в целом будут заложены в расчеты.

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:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 177 162 кв.м, жилых домов и объектов инфраструктуры класса эконом+.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Для определения методов расчета стоимости прав аренды, оцениваемого объекта использовались МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УТВЕРЖДЕНЫЕ распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р

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.

Для крупных участков, предназначенных для комплексной застройки, этот метод не применим. Во первых, каждый участок имеет свои особенности по обеспечению коммуникациями и объему социальных объектов строительства, что делает не возможным расчет поправочных коэффициентов. По этой же причине, на рынке отсутствуют предложения подобных объектов. Оценщик счел не возможным применение метода сравнительных продаж для оценки исследуемого объекта.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Этот метод не применялся, в связи с тем, что 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.

Оценщик счел возможным применить этот метод, при условии рассмотрения застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.2. настоящего отчета.

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.

Оценщик отказался от применения этого метода, так как на рынке недвижимости отсутствует сегмент аренды свободных земельных участков и соответственно не возможно определить рыночный рентный доход от земельного участка.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.2. настоящего отчета.

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.

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.2. настоящего отчета.

4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ

При проведении оценки методами, построенными на остаточном принципе, необходимо иметь достоверные данные о следующих параметрах:

- ✓ распределения долей стоимости земельного участка и улучшений в создаваемом объекте (*L*, *B*);
- ✓ коэффициента капитализации объекта (*RO*);
- ✓ коэффициента капитализации для инвестиций или здания (*RB*);
- ✓ коэффициента капитализации для земельного участка (*RL*);
- ✓ величине прибыли предпринимателя (*ППП*);

Исходя из экономической сущности указанных параметров, следует, что они отражают экономические факторы, определяющие инвестиционный климат при застройке территории.

Распределение долей стоимости земельного участка и улучшений отражает эффективность использования территории на основании известного в экономике закона уменьшения предельной производительности. Величина земельного участка для строительства определяется нормативными актами и строительными нормами и правилами. Земельный участок является частью одного из факторов производства – территории застройки. А второй фактор производства – возводимое здание, регулируется субъектом инвестирования правилами застройки. Таким образом, величиной доли стоимости земельного участка в возводимом объекте недвижимости субъект инвестирования может регулировать эффективность застройки территории.

Коэффициенты капитализации по своей сущности отражают с одной стороны макроэкономическое состояние региона (величины безрисковой ставки и странового риска являются основой для их расчета), с другой стороны они включают риски ликвидности и доходности готовых объектов недвижимости определенного сегмента. При этом риски доходности и ликвидности зависят не только от функциональности объектов, но и от их класса.

Имея общую основу, коэффициенты капитализации объекта в целом, земельного участка и здания взаимосвязаны по известному в теории оценки недвижимости правилу инвестиционной группы, т.е. выполняется равенство $R_O = R_B \cdot B + R_L \cdot L$.

При анализе инвестиций в недвижимость величина прибыли предпринимателя применяется в качестве ставки дисконтирования (уравнивающей доходности) и её сущности, как внутренней нормы прибыли инвестиций.

На практике, при проведении оценки определение НЭИ проводится либо экспертным путем, либо только одним методом расчета нескольких вариантов использования земельного участка на основе средних показателях рынка недвижимости. Это приводит к неопределенности получаемых результатов и их субъективности.

Для оценки земельных участков по остаточному принципу в теории оценки недвижимости используются следующие методы:

- в сравнительном подходе – метод распределения; метод выделения и метод сравнения продаж;

- в доходном подходе – метод земельной ренты, метод продолжаемого использования; метод остатка для земли.

В каждом из трех подходов оценки основой для расчета используется тот или иной информационный базис. Для сравнительного подхода это рыночная информация по ценам продаж и арендным ставкам, для доходного – экономические показатели рынка определенного сегмента недвижимости, основой для затратного подхода является стоимость земельного участка и затраты на строительство определенного класса здания. Корректирующие коэффициенты в каждый из подходов могут рассчитываться с привлечением информационных показателей других подходов.

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

- в виде тренда цены продажи для объектов сравнения;

- в виде базы для расчета коэффициентов капитализации;

- в виде базы для расчета значения прибыли предпринимателя и цен на строительные материалы.

Однако применение методов оценки может ограничиваться отсутствием информации. Кроме этого определение стоимости отдельно каждым методом сопряжено с большим количеством неопределенности и субъективного видения оценщика.

Для проведения расчета мы выбираем три метода оценки, которые относятся к двум различным подходам, а именно: метод предполагаемого использования, метод распределения и метод остатка.

Метод распределения основан на определении доли стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости и выражается следующими формулами:

$V_L = L * V_O$ – стоимость земельного участка;

$V_B = B * V_O$ – стоимость улучшений.

Где:

L– доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

B– доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

VO - стоимость объекта недвижимости.

Определение величины доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом сопряжено с методами статистического анализа, а так как рынок недвижимости по существу несовершенен, то эта величина колеблется в достаточно большом диапазоне и можно говорить о приемлемом разбросе 5% только при условии выполнения принципа НЭИ. Поэтому на практике этот метод не применяется.

В методе остатка для земли используются экономические показатели, отражающие доходность объекта недвижимости в целом, экономический потенциал земельного участка, и доходность возведенного здания в процессе будущей эксплуатации. Этот метод выражается следующими формулами:

$$V_L = \frac{NOI_L}{R_L};$$

Где:

$NOI_L = R_O \cdot V_O - R_B \cdot V_B$ - чистый операционный доход от земельного участка;

RL- коэффициент капитализации для земельного участка;

RO- коэффициент капитализации объекта;

VO - стоимость объекта недвижимости;

RB- коэффициент капитализации для здания;

VB- стоимость здания;

Определение величин коэффициентов капитализации сопряжено с большим количеством неопределенности, тем более для оценки распределения коэффициента капитализации для объекта оценки на коэффициент земли и здания. Поэтому отдельно взятый метод остатка, сложен для практического применения.

Методы выделения и предполагаемого использования, в общем виде, позволяют определить стоимость земельного участка путем разницы стоимости объекта в целом и затрат на строительство с учетом прибыли предпринимателя и величины износа. При условии соответствия объекта оценки НЭИ (раздел 3.2) величина износа равна нулю. Этот метод выражается формулой:

$V_L = Vo - V_B$;

Где:

VL – стоимость земельного участка;

VO- стоимость объекта;

VB = (ПИ + КИ + ПП) - затраты на строительство (улучшений)

Где:

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки;

ПП – прибыль предпринимателя.

В этом методе наибольшей неопределенностью обладает величина прибыли предпринимателя, которая используется при оценке стоимости здания (улучшения), т.к. она зависит не только от макроэкономических параметров, но и от соответствия функционального назначения здания местоположению, и состоянию данного сегмента рынка недвижимости.

Рассматриваемые три метода определяют одну и ту же величину стоимость земельного участка, при этом в расчете используется стоимость оцениваемого объекта. Исходя из принципа независимости полученной расчетной величины стоимости от применяемого метода, расчетные формулы можно приравнять друг к другу.

$$\begin{cases} V_L = L * V_O \\ V_L = \dfrac{NOI_L}{R_L} \\ V_L = Vo - V_B; \end{cases} \qquad (1)$$

В этом случае можно методом итерации определить экономические показатели, сложившиеся в сегменте рынка недвижимости, в который производятся инвестиции. Величины потоков дохода изменяются в известном диапазоне, определенном рынком для конкретного участка и объектов застройки при заданном потоке затрат на строительство определенного класса недвижимости, достигнуть условия определения экономических параметров в диапазоне установленным рынком недвижимости. Изменение в заданных диапазонах величин коэффициентов капитализации, прибыли застройщика и долей распределения стоимости земельного участка и здания, находящихся в функциональной зависимости, приведут к равенству результатов стоимости земельного участка. Такой подход снижает неопределенность от включенных в расчет параметров и дает возможность обоснованно получить величину прибыли застройщика, которая является ставкой дисконтирования в доходном подходе.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала

(безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

В нашем случае мы используем ставку капитализации при расчете готовой жилой недвижимости, поэтому расчет ведется с условием законченного строительства.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет собой равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of}$,

норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

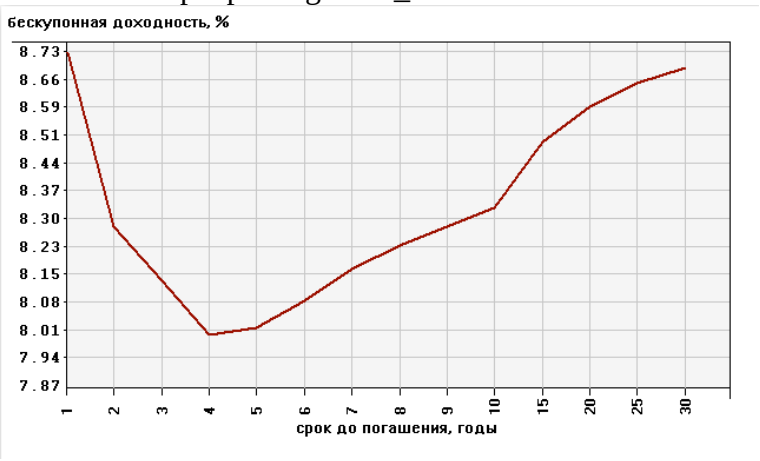
$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r$,

норма дохода на капитал;
безрисковая ставка;
премия за риск рынка недвижимости;
премия за риск ликвидности;
премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку(25 лет) ГКО-ОФЗ, которая составляет 8,66% http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr



Премия за риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности, в соответствии с данными обзора рынка, для жилых малоэтажных и среднеэтажных домов класса эконом + ожидается небольшая стагнация. При стагнации рост цен на недвижимость несколько ниже уровня инфляции и составляет 5 – 6%, эта величина принимается со знаком минус.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П_{ликв} = \frac{R_б \times L}{Q},$$

где: П – премия за ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,66%, а типичный срок реализации жилой квартиры составляет 6 месяцев, премия за риск ликвидности составила: (8,66*6)/12=4,33% .

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 0,2%.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда.

Расчет производится по формуле:

$$Sff = \frac{Y}{(+Y)^{k}-1},$$

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – ставка реинвестирования – 8,66%

k – оставшийся срок экономической жизни-100 лет.

R=Y+Sff(до конца оставшегося срока экономической жизни)

Таблица4.1.

Расчет ставки капитализации

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,66%
Премия за риск рынка недвижимости	-5%÷-6%
Премия за риск управления недвижимо	0,2%
Премия за риск ликвидности	4,33%
Ставка дохода на капитал	6,92%÷7,92%
Норма возврата капитала	0,00002%
Ставка капитализации	7,19002÷8,19002%

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ)$$

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов.

Величина прибыли предпринимателя определена согласно данным СРД 19, 2016 г.

Таблица

Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области

	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	38	36	-	

7

СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	32	31	-	
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	35	-	
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	33	-	
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24-30	22-28	-	

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2016 год 22-28%.

Так как расчеты стоимости объекта ведутся инвестиционному методу, величина прибыли предпринимателя принимается за ставку дисконтирования.

ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

Диапазон величин затрат на строительство домов определялся по сборнику КО-ИНВЕСТ 2009 «Жилые дома», за аналог выбран объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, 16-х секционный дом серии 86 (стр.140-141) справочная стоимость 1 кв.м. составляет 22 313,53 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2009 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 96 за 2016 года величина поправки на 01.09.2016 составляет 8,387/5,077 = 1,65. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 36 817,32 руб./кв.м. . Учитывая погрешность в величине затрат 30% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 6 522 630 045,84 до 8 479 419 059,59 рублей.

Исходя из характеристики проекта застройки, состояния рынка недвижимости для проведения расчетов были приняты следующие параметры:

Таблица. Параметры для расчета

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	177 162	Анализ рынка, расчеты оценщика
2	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	442 905	Документы о собственности
3	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	6 522 630 045,84 до 8 479 419 059,59	Расчеты оценщика

4	Цена продаж	Руб./кв.м.	57 000 - 85 500	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./кв.м.	5500-6300	Анализ рынка, расчеты оценщика
7	Затраты на строительство школ	Руб.	441 478 680,00	Анализ рынка, расчеты оценщика
9	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	221 853 625,00	Анализ рынка, расчеты оценщика
10	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	244 469 672	Анализ рынка, расчеты оценщика
11	Затраты на благоустройство	Руб.	1 252 190 779,59	Анализ рынка, расчеты оценщика
12	Общий коэффициент капитализации	%	7,19002÷8,19002%	Расчет оценщика
13	Прибыль предпринимателя	%	22-28	Расчет оценщика по данным СРД 19, 2016 г.
14	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ	%	25-35	В соответствии с НЭИ и данными [8,9]

Сроки строительства и реализации проекта принимаем 5 лет, средний срок реализации подобных объектов в Подмосковье.

Расчет доходов от продажи жилья

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 3 года в соответствии с заданием на оценку, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика продаж выбиралась исходя из данных полученных от риэлторов, занимающихся реализацией новостроек и собственного опыта оценщика. Кроме этого динамика продаж корректировалась при итерационном расчете. Величина стоимости реализованного жилья рассчитывалась путем умножения цены продажи на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена продажи устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

Расчет доходов от аренды жилья

Расчет доходов от аренды жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 3 года в соответствии с заданием на оценку, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем

умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 3 года, средняя величина для подобных объектов, затраты учитываются без индексации и дисконтирования, а так же в соответствии с заданием на оценку Срок полной реализации всех помещений составляет 3 года , что соответствует состоянию рынка и получен в процессе итерационного расчета стоимости земельного участка. Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации.

Доходы от продаж рассчитывались исходя из рыночной стоимости для подобных объектов, в соответствии с данными, приведенными в разделе анализ рынка и «Параметры, принятые для расчета».

По времени динамика продаж устанавливалась при расчете, исходя из среднерыночных данных 3 года, и совпадала с динамикой продаж принятой в методе распределения.

Справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, по ставке прибыли застройщика.

Ставка определялась из диапазона 22% - 28% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – выделения, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 24,3%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

Таблица Расчет стоимости объекта оценки без учета затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Период, годы	0	1	2	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	65	35	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	9788200500	5270569500	15058770000
Выручка	0	9788200500	5270569500	15058770000
Затраты на строительство, рубли	8429864014			8429864014
Ставка дисконтирования 24,3%				
Коэффициент	1	0,896942155	0,721594654	
NPV	-8429864014	8779449649	3803214775	4152800410

Таблица Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Затраты на благоустройство, руб.	1 252 190 779,59
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	441 478 680,00
Затраты на строительство школ, рубли	221 853 625,00
Затраты на строительство детских садов, рубли	244 469 672
Общие затраты с учетом ПП (24,3%), рубли	2 380 995 194,15
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	4152800410 -2 380 995 194,15= 1 771 805 216,33

4.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

Справедливая стоимость земельного участка получена путем капитализации доли чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок. Доля дохода определялась разницей между величиной дохода от объекта в целом и доходом, приходящемся на улучшения. Доход от объекта в целом определялся путем умножения ставки аренды за год на всю площадь. Доход на улучшения рассчитывался путем умножения величины затрат на коэффициент капитализации для улучшений. Коэффициенты капитализации определялись методом итерации в процессе проведения расчетов, и регулировался методом инвестиционной группы с учетом доли земельного участка в общей стоимости объекта. Разница этих величин определяет величину дохода, приходящуюся на земельный участок. Полученная таким образом величина капитализировалась по ставке капитализации для земельного участка и дисконтировалась по ставке дисконта применяемой в методах распределения и выделения.

Величины коэффициентов капитализации уточнялись из рассчитанного диапазона общего коэффициента капитализации 7,19002÷8,19002% (п.4.2) в процессе итерационного решения системы уравнений (1) раздел 4.2, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

Величины коэффициентов капитализации установлены: для затрат на выполнение бизнес плана – 0,073; для земельного участка -0,02; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,072; соотношение долей 0,67 - 0,33.

Таблица Расчет текущей стоимости денежного потока от аренды за один период

Период, годы	0	1	2	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	65	35	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	704835650,9	379526889	1084362540
Выручка	0	704835650,9	379526889	1084362540
Затраты на строительство, рубли	8429864014			8429864014
Ставка дисконтирования 24,3%				
Коэффициент	1	0,896942155	0,721594654	
NPV затраты	8429864014			8429864014
Текущая денежная стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		632196807,6	273864574,1	906061381,7

В методе остатка для земли используются экономические показатели, отражающие доходность объекта недвижимости в целом, экономический потенциал земельного участка, и доходность возведенного здания в процессе будущей эксплуатации. Этот метод выражается следующими формулами:

$$V_L = \frac{NOI_L}{R_L};$$

Где:

$NOI_L = R_O \cdot V_O - R_B \cdot V_B$ - чистый операционный доход от земельного участка;

RL- коэффициент капитализации для земельного участка;

RO- коэффициент капитализации объекта;

VO - стоимость объекта недвижимости;

RB- коэффициент капитализации для здания;

VB- стоимость здания;

При расчете текущей стоимости денежного потока от аренды получена величина, отражающая приведенный денежный поток от аренды всего комплекса за один период, так как при расчете учитывались потоки от реализованного жилья без нарастающего итога.

Величина затрат на строительства зданий составляет 8429864014 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении системы уравнений (1) раздел 4.2, из диапазона 6 522 630 045,84 до 8 479 419 059,59 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина RO* VO совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 868251802,6 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 906061381,7 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка: Сз =(906061381,7-8429864014*0,073)/0,07=4152590125 рублей

Таблица Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Затраты на благоустройство, руб.	1 252 190 779,59
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	441 478 680,00
Затраты на строительство школ, рубли	221 853 625,00
Затраты на строительство детских садов, рубли	244 469 672
Общие затраты с учетом ПП (24.3%), рубли	2 380 995 194,15
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	4152590125 -2 380 995 194,15= 1 771 594 930,67

4.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика, которая определялась из диапазона 22% - 24% типичной ставки на рынке жилой недвижимости

эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 24,3 %. Доля стоимости земельного участка составила 33%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 25-35%, в соответствии с НЭИ см.раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений.
Стоимость земельного участка составляет 33% от общей стоимости.

Таблица Расчет стоимости застроенного объекта без учета затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Период, годы	0	1	2	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	65	35	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	9788200500	5270569500	15 058 770 000
Выручка	0	9788200500	5270569500	15 058 770 000
Затраты на строительство, рубли	0			0
Ставка дисконтирования 24,3%				
Коэффициент	1	0,896942155	0,721594654	
NPV	0	8779449649	3803214775	12 582 664 424,08

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 12 582 664 424,08 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 33% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка 12 582 664 424,08 *0,33 = 4 152 279 259,94 рублей.

Таблица Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Затраты на благоустройство, руб.	1 252 190 779,59
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	441 478 680,00
Затраты на строительство школ, рубли	221 853 625,00
Затраты на строительство детских садов, рубли	244 469 672
Общие затраты с учетом ПП (24,3%), рубли	2 380 995 194,15
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	4 152 279 259,94 -2 380 995 194,15= 1 771 284 065,80

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В п.п.4.3-4.6 была рассчитана стоимость оцениваемого земельного участка, при условии, что необходимые инженерные сооружения подведены к пятну застройки, в расчетах затрат не учитывались расходы на подведение коммуникации, этом случае стоимость земельного участка была сопоставима с введенной кадастровой стоимостью.

Объект оценки (земельный участок) площадью более 44 га, предназначен для комплексной среднеэтажной жилой застройки. По площади это составляет район города и соответственно в нем должны быть предусмотрены социальные объекты.

С учетом затрат на инфраструктуру и социальные объекты были рассчитаны стоимости доходным и сравнительным подходом

Получены следующие результаты:

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	1 771 805 216,33 рублей
Метод остатка	0,33	1 771 594 930,67 рублей
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	1 771 284 065,80 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки :		1 771 561 404,27 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:		1 772 000 000 рублей

Полученные результаты достаточно близки друг к другу. Разница составляет менее 1%, поэтому за справедливую стоимость земельного участка полностью свободного от инженерных коммуникаций и инфраструктурных объектов можно принять среднюю величину 1 772 000 000 рублей.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления, составляет :

1 772 000 000

(Один миллиард семьсот семьдесят два миллиона)рублей

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д,, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Гери У.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г. И «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях»
9. Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

***Цена* – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.**

***Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».**

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

Приложение №1

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 15.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:20:0070312:3941
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей), площадь 442 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "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.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/005/2016-2925/1 от 15.08.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Решение №02-08-16-1 об объединении двух смежных земельных участков в один от 03.08.2016
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, в районе д.Зайцево, уч.7, кад.№ 50:20:0070312:241, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 142 905 кв. м
	дата государственной регистрации:		15.08.2016
	номер государственной регистрации:		50-50-66/084/2014-265
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 18.09.2014 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012
	5.1.2. вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		15.08.2016
			50-50/020-50/066/001/2015-7831/3

	номер государственной регистрации:	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.03.2015 на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "СтройИнвест", ИНН: 5036105937
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 24.02.2015 №19-02-15/1, дата регистрации 23.03.2015, №50-50/020-50/066/001/2015-7831/1

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

Государственный регистратор _____ Зуева А. Н.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" июля 2016 г. № МО-16/3В-2005268

1	Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	50:20:0070312				
5	Предыдущие номера: 50:20:0070312:241, 50:20:0070312:242		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.07.2016		
7	——					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: ——					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Одинцовский район, д. Зайцево					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 8 этажей)					
12	Площадь: 442905+/-233 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 7570637171.70 руб.					
14	Сведения о правах: ——					
15	Особые отметки: ——					
16	Сведения о природных объектах: ——					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: ——					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: ——					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:20:0070312:241, 50:20:0070312:242					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ——					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 26.07.2021.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Шейнберг Борис Самуилович, 50-11-766, ООО "Межевая компания "Губерния", 06.07.2016 г.					

Начальник территориального отдела №17		Е. В. Трунов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Заместитель начальника отдела
Иванова Е.В.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" июля 2016 г. № МО-16/3В-2005268

1	Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка					

5	Масштаб 1:8000

Начальник территориального отдела №17		Е. В. Трунов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" июля 2016 г. № МО-16/3В-2005268

1	Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	1858	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 26.07.2021. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
2	2	1858	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г., п.п.10, 11, п.10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается:а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов перехода воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);з) подъем сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якори с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). Охранная зона ВЛ напряжением 10 кВ (РП 18145 (с.1)-РП 30 (с.1) //РП 18145 (с.2)-РП 30 (с.2)); зона с особыми условиями использования территорий, № -. 50.20.2.194. Доверенность от 15.05.2015 № 2-1039

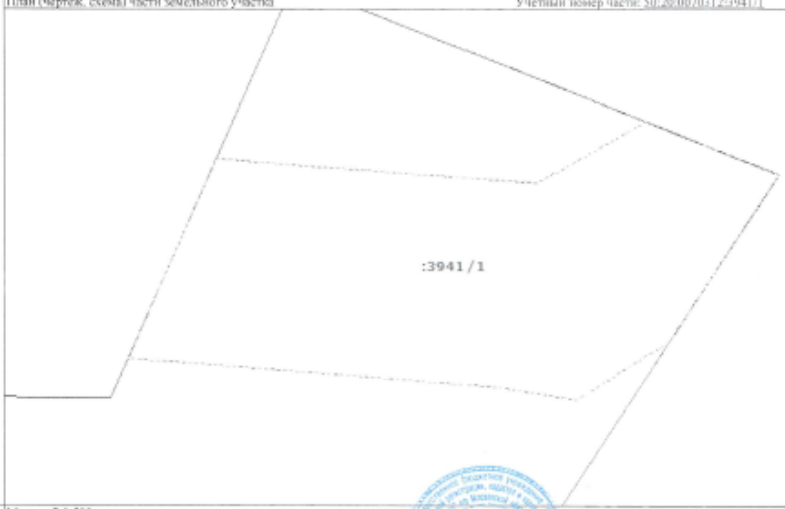
Начальник территориального отдела №17		Е. В. Трухин
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" июля 2016 г. № МО-16/3В-2005268

1	Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:20:0070312:3941/1			



5 Масштаб 1:500

Начальник территориального отдела №17		Е. В. Трухин
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

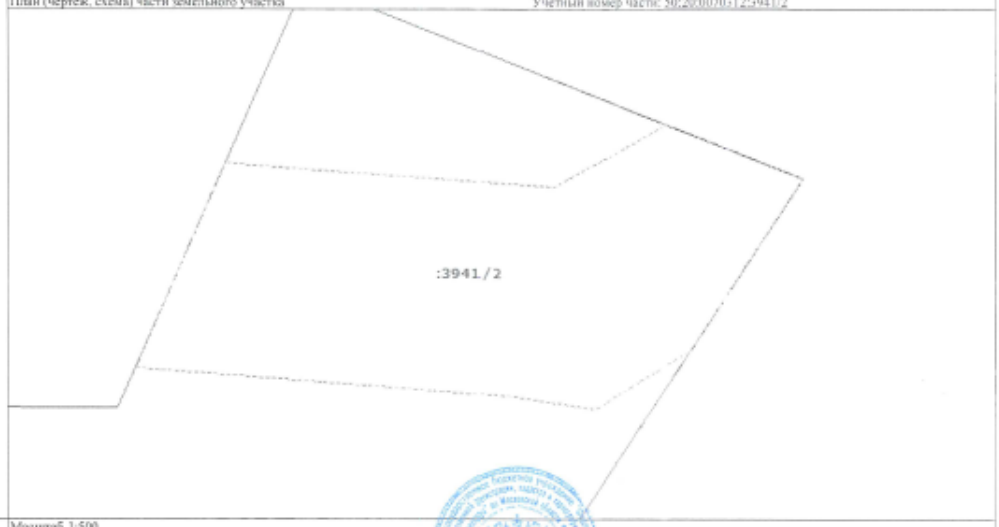
КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" июля 2016 г. № МО-16/ЗВ-2005268

1	Кадастровый номер: 50:20:0070312:3941	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5

4 План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 50:20:0070312:3941/2



5 Масштаб 1:500

Начальник территориального отдела №17		Е. В. Трахов
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

Расчет стоимости затрат на строительство школ, детских садов, благойстройство и инженерные коммуникации.

- Общая площадь: 442 905 кв.м.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 177 162 кв.м.(т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), коэф=0,4
- Обеспеченность жильем = 35 $м^2$/чел. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 5062 чел.
- Кол-во мест в школах – 760 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 203 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{участков\ школ.}$ = 30 500 кв.м. (40 $м^2$/чел при вместимости 600-800чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- $S_{участков\ ДДУ.}$ = 7105 кв..м га.(35 $м^2$/чел при вместимости >100 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Расчёт стоимости освоение участков
Озеленение и благоустройство
Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012
Озеленение табл. 17-03-006
Благоустройство табл. 16-02-004 ; 16-02-005
Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой
застройки (Поливаново)в процентном отношении от общей площади участка.
Озеленение - 45% , Дорожное покрытие - 17% , Покрытие автостоянок - 4,7% ,
тротуары - 7,5%
Общая площадь (442 905)
индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3кв.2016г=1,37 (справочник КО-Инвест выпуск 96 июль 2016)
Озеленение - 199307,3 м2
на 100м2 175730руб х 199307,3 м2/100 м2 х1,37 х1,18 = 566 202 378 руб
Дорожное покрытие 75293,85 м2 (асфальтобетонное покрытие по песчаной
подготовке и бетонному основанию)
на 1м2 6500руб х 75293,85 м2 = 489 410 025 руб
Автостоянки 20816,54 м2
на 1м2 5500руб х 20816,54 = 114490970 руб.
Тротуары - 33217,88 м2
50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие

на 100м2 / (149270 * 33217,88 м2/(100*2 м2)+ (213390 * 33217,88 м2/(100*2 м2))/ х1,37 х 1,18 = 82087406 руб

Итого Благойстройство: 1 252 190 779,59 рублей

Расчёт стоимости освоения участка

Расчёт выполнен по государственным сметным нормативам НЦС 81-02-2012

Утверждёным приказом министерства регионального развития РФ от 30декабря 2011г за №643

Обоснование расчета табл.14-09-002

Водоснабжение Прокладка сети (измеритель на 1км)

2диаметра 225мм - 4 812 350 х 2км х1,48 х1,15 х1,37 х1,18 = 26 481 912 руб.

к=1,48 т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее

К=1,15 - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах)

К=1,37 индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3кв.2016г

К=1,18 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках)

Лимиты на присоединение к сетям - Стоимость от муниципальных предприятий Московской обл. 75000руб/м3 водоснабжение и водоотведение

75000руб х 1232м3 = 92 400 000руб

Водоотведение табл.14-10-002 (напорные сети с двумя КНС)

4319105х2х1,48х1,37х1,15х1,18 = 23 767 631 рублей

Газоснабжение табл.15-02-003 (1,3км-диам.400, 1,3км-диам.300мм)

/(4183640х1,3км)+(2714730х1,3)/х1,15х1,37х1,18+/1300000х2/=19 272 098 руб.

Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт

2272,34м3/час = 22723,4квт х 150руб = 3 408 510 руб

Электроснабжение табл.12-01-005

(2201730х1,5кмх1,15х1,37х1,18)+ТП 4999700 = 11 139 521 руб

Получение ТУ 17000руб/квт стоимость от энергоснабжающих служб Моск.обл.

17 руб/кВт х4000кВт = 68 000 000руб

Всего инженерные сети с учетом проектных работ 244 469 672 руб

Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место

Детский сад на 203 мест - 676 033 руб - 1место

Итого: 676 033 х1,37х1,18=1 092 875* 203=221 853 625 руб

Общеобразовательные учреждения

Школа на 760мест - 359 330 руб 1место (раздел 2)

Итого:359 330 * 1,37*1,18=580 893 х 760 = 441 478 680 руб

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,249	1,178	1,116	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,955	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,067	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,036
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,859	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,161
2010 г.	6,874	6,016	6,205	5,449	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,206	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,486	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,853	8,405	7,783	8,272	8,430	8,233
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	9,869	8,002	8,341	7,849	8,184	8,445	8,261
4-й кв.	9,960	8,174	8,512	7,970	8,239	8,533	8,324
2016 г.							
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
апрель	10,075	8,241	8,662	8,080	8,274	8,562	8,365
май	10,129	8,279	8,711	8,124	8,309	8,591	8,408
июнь	10,161	8,296	8,748	8,153	8,333	8,606	8,464
2-й кв.	**10,122**	**8,272**	**8,707**	**8,119**	**8,305**	**8,586**	**8,412**
3-й кв.							
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
июль	10,208	8,327	8,795	8,189	8,363	8,629	8,509
август	10,255	8,357	8,843	8,226	8,394	8,652	8,563
сентябрь	10,302	8,387	8,890	8,263	8,425	8,675	8,597

Дата введения сметных цен, период		Волго-Вятский район					
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,05727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,274	1,181	1,136	1,147	1,090	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,338	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,721	1,640	1,593	1,797	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,204	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,508	2,629	2,652	2,789
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,885	4,530	4,622	4,597	4,838
2009 г.	5,180	5,496	5,149	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,305	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,068	5,230	5,078	5,236	6,396
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	9,240	7,167	7,734	9,565
2015 г.	7,664	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
1-й кв.	7,574	9,261	7,598	8,818	7,238	7,657	9,672
2-й кв.	7,649	9,292	7,850	8,578	7,493	7,761	9,425
3-й кв.	7,725	9,179	8,104	8,384	7,723	7,757	9,364
4-й кв.	7,829	9,314	8,246	8,408	7,798	7,760	9,480
2016 г.							
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
апрель	7,896	9,409	8,330	8,478	7,796	7,787	9,605

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.

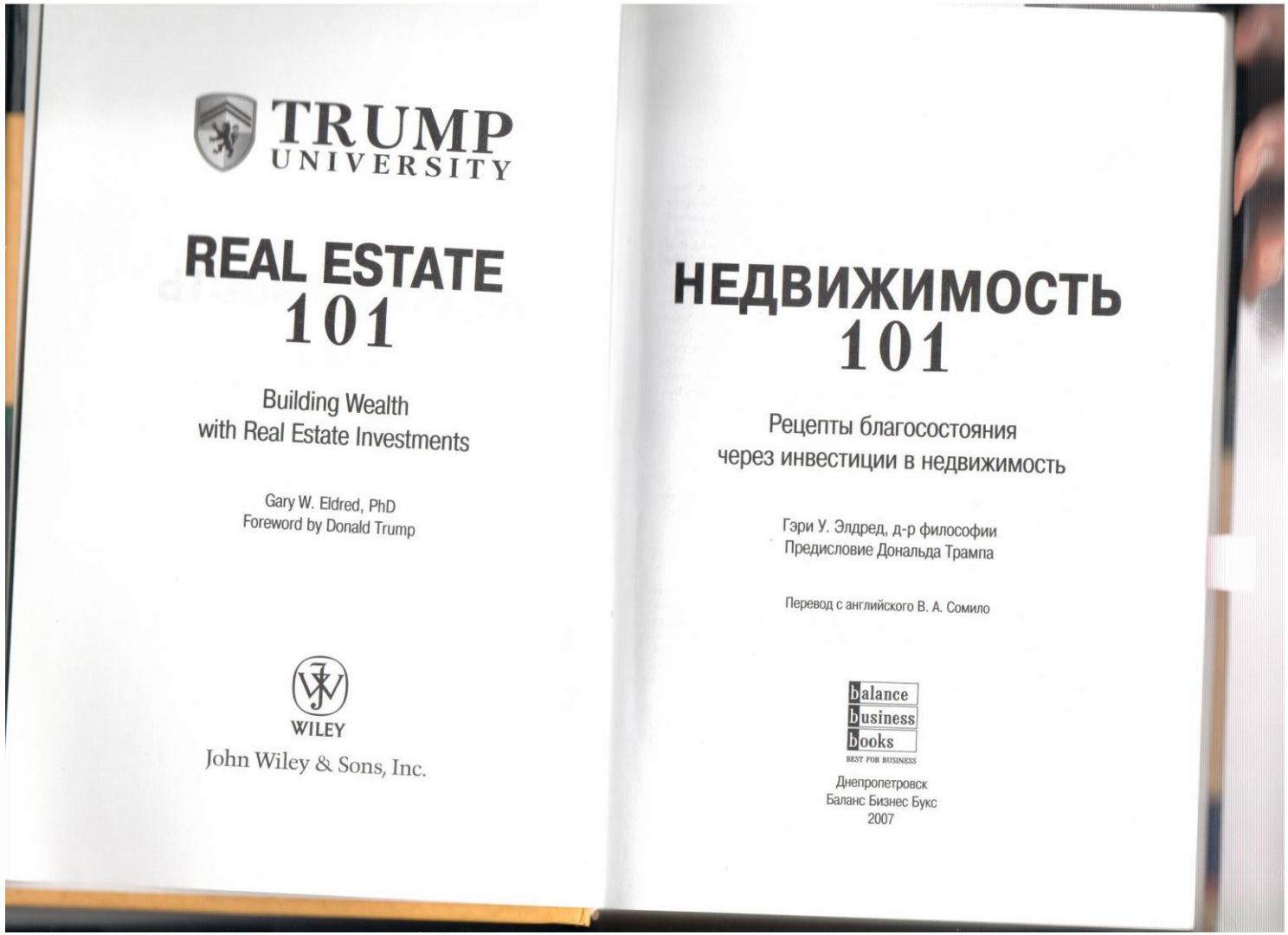
Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

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. Eldred, PhD
Foreword by Donald Trump

WILEY
John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Элдред, д-р философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Сомило

Balance
Business
Books
BEST FOR BUSINESS

Днепропетровск
Баланс Бизнес Букс
2007

Владельцы и торговые агенты могут представлять свою собственность «лакомым куском», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает предложениям конкурентов, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «великой возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартными мерками.

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто скрывают свои способы измерения метража, наивные инвесторы продолжают полагаться на точность измерений и слишком поздно понимают, что вычисления обманчивы. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас предельно важна, вытаскивайте свою рулетку. Измерьте все сами. Оградите себя от шока, который вы испытаете, обнаружив, что приобрели квадратный фут помещения совсем не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих городах общая стоимость участка со зданием на 30-70% состоит из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже малейшие отличия в размерах земельного участка или других особенностях могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравним два здания-триплекса (трехквартирные дома). Оба здания приносят практически одинаковый рентный доход. В то же время один триплекс предлагается на продажу по цене 289 тыс. долларов, а другой – по цене 309 тыс. долларов. Если вы заинтересуетесь приобретением такой собственности, предложение за 289 тыс. долларов покажется вам более привлекательным. Но в действительности предложение за 309 тыс. долларов таит в себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и зонирование) этой собственности предполагает возможность строительства дополнительной, четвертой рентной жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, парковку или склад, создать прекрасный вид или улучшить безопасность. Чтобы безошибочно оценить место, изучите ландшафт, возможности доступа (насколько легко автомобили смогут заезжать и выезжать с территории собственности) и удобства (бассейны, теннисные корты, рабочие и гаражные помещения). Сравнение места и особенностей здания позволит вам ощутить разницу между предложениями.

Личная собственность

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здания. Это называется *недвижимость*. Запрашиваемая владельцем цена может включать и *личную собственность* – мойки и сушилки, холодильники, фурнитуру, шторы и жалюзи, оконные и комнатные кондиционеры, зеркальные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (законодательство классифицируют это как *движимое имущество, соединенное с недвижимым*).

К этому типу имущества относятся потолочные вентиляторы, осветительные приборы, люстры, подъемные двери, мусоросборники, встроенные шкафы и книжные полки, а также встроенные мойки. Соответственно, собственность, включающая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели собственность без такового. Перед оценкой собственности вам необходимо подробно выяснить, какое личное имущество включено в цену сделки. В некоторых случаях продавцы пытаются забрать личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши законные права. По этой причине рекомендую прогуляться по всей площади объекта как раз перед закрытием транзакции.

Избегайте недоразумений и разочарований. Специально оговорите пункт о том, что продавец заберет с собой, а что останется на месте. Внесите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

Уважайте права и ограничения

«Это *моя* частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Были времена, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, закладные и многие другие законы были не так уж важны. Тогда ваше пламенное желание отстаивать собственную свободу могло что-то означать. Но не сегодня.

Vasily Svetlakov

on

13 July 2015

WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

6596033

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS®

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.