



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

**Отчет № 3-14/05-17
ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

**По состоянию
на 11 мая 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

11 мая 2017 г.
г. Москва,
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с Дополнением №207 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 прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Московская область, Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково, 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: 11 мая 2017 года.

Объект оценки представляет собой:

Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Кадастровый номер 50:27:0020806:284

Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №06-06-16-1 от 09 июня 2016 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства Кадастровый номер 50:27:0020806:284 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.
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)	11 мая 2017 года.
Дата оценки	11 мая 2017 года.
Дата составления отчета	11 мая 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. оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях
Стоимость, полученная сравнительным подходом	507 721 587,21 рублей
Стоимость, полученная доходным подходом	507 480 382,26 рублей
Стоимость, полученная подходом с использованием затрат	507 721 587,21 рублей
Итоговая величина стоимости объекта оценки,	507 700 000 рублей

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,
составляет:**

507 700 000

(Пятьсот семь миллионов семьсот тысяч 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

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	4
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	9
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА	10
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	10
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	10
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	32
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	32
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	32
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	33
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	36
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ ..	36
4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ	42
4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА.....	47
4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ МЕТОДОМПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	49
4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА.....	52
4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	55
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИМЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ.....	55
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	58
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	59
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	60

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №207 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	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства Кадастровый номер 50:27:0020806:284 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.
Имущественные права на объект оценки	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.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.
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)	«11» мая 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. Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о заказчике

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением 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 301018106000000000685 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России

1.3.2. 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 в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000862/17. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2017 г. по 20 апреля 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Местонахождение оценщика: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 087058 от 11 июня 2013 года.
2. Кадастровый паспорт №МО-12/3В-247201 от 17.04.2012 г.
3. Предварительный расчет технико-экономических показателей по застройке, обеспечению инженерными сетями и благоустройству земельного участка с кадастровым номером №50:27:0020806:284 расположенном в д. Пузиково, Московской области.

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

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 «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. 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 площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Кадастровый номер 50:27:0020806:284

Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.

Технические условия на подключение коммуникаций не согласованы, разрешения на съезды на ближайшую дорогу не согласованы, проведены предпроектные работы по определению объемов застройки и затрат на подведение необходимых коммуникаций (Приложение 1). Объем комплексной застройки определялся исходя из действующих нормативов по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 и Постановлением № 615 от 31.05.2013 для размещения домов малоэтажной застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой.

В настоящее время земельный участок не застроен и не используется в соответствии с разрешенным использованием, ведутся предпроектные изыскания.

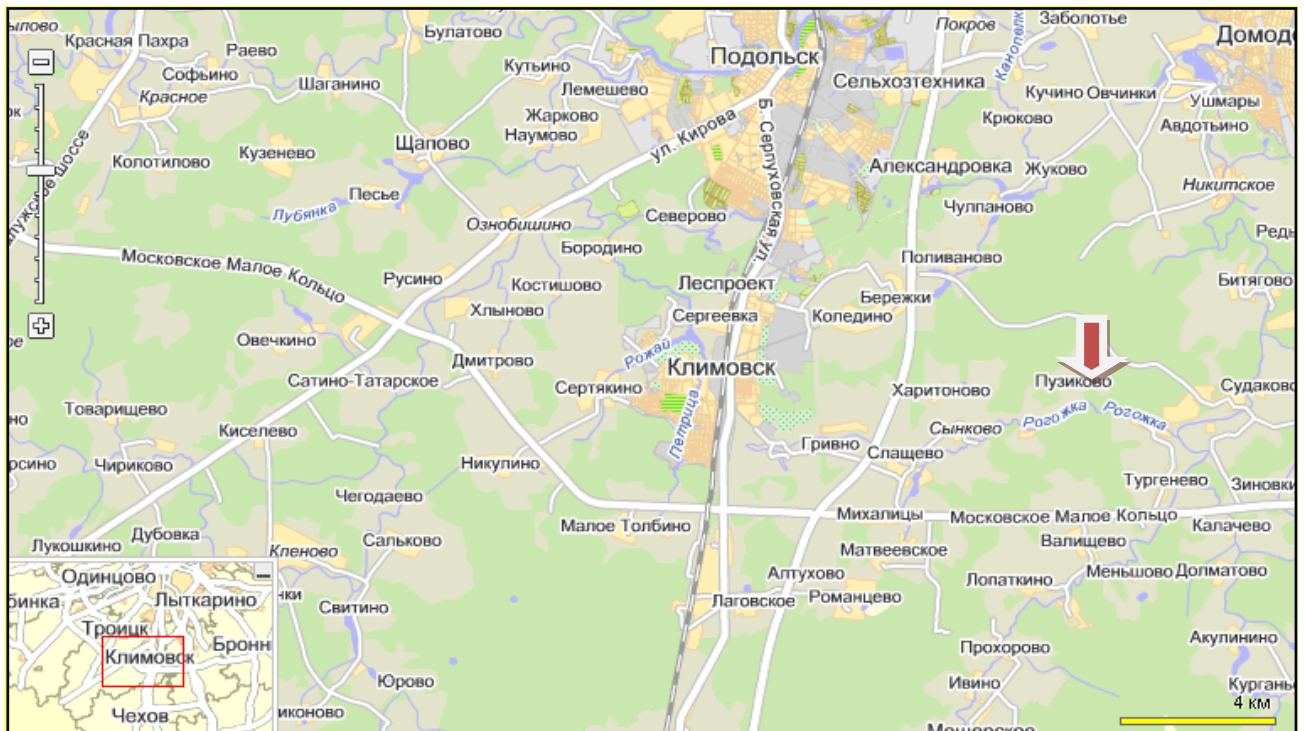


Рис 2.1 Местоположение объекта оценки

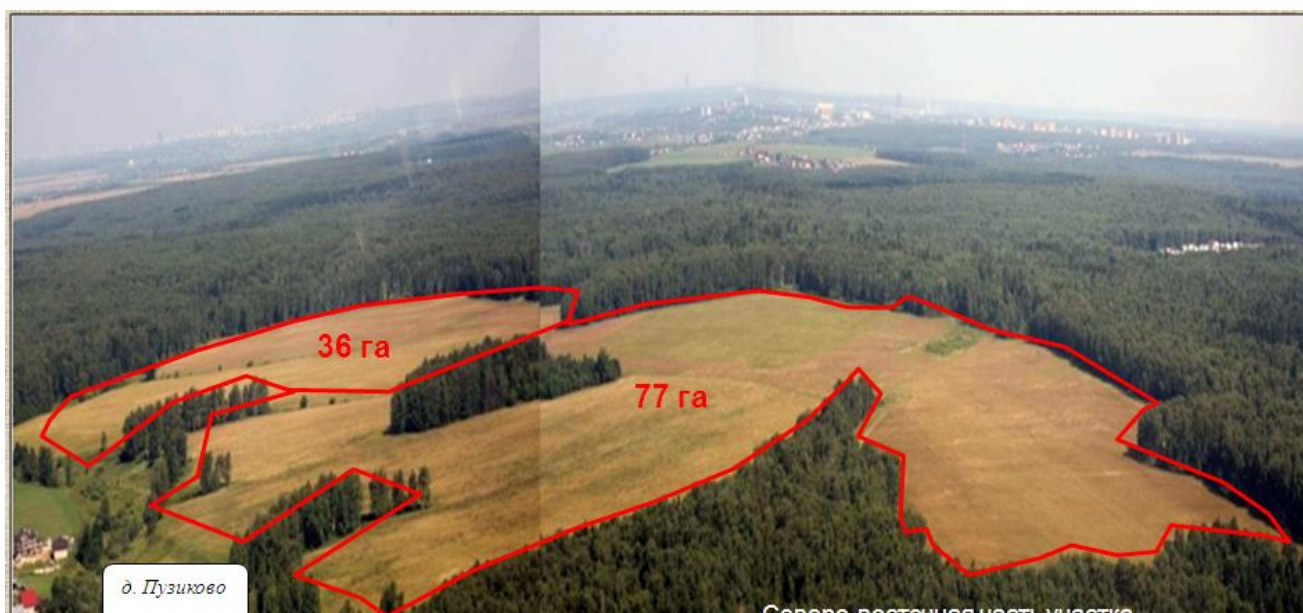


Рис.2.2. Фотография объекта оценки

- ☐ На участок получено право собственности
- ☐ Участок прилегает к границам г. Подольск
- ☐ Удобная транспортная доступность, подъезд к участку с Симферопольского шоссе

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По своему местоположению, оцениваемый земельный участок интересен для застройки жилыми домами. Близость с Москвой, хорошее транспортное сообщение после строительства проектируемых дорог и наличие инфраструктуры делает привлекательным объект для инвестиций.

Однако большой объем инвестиций (около 250 млн.долларов) в условиях экономического кризиса, стагнации рынка недвижимости делает этот проект достаточно рискованным по получению среднерыночной доходности.

Подольский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской области России.

Административный центр — город Подольск (не входящий в состав района). Подольский муниципальный район также окружает территорию города областного подчинения Климовск.

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

Площадь района составляет 281,45 км². Район граничит с городом Москва на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с Домодедовским районом на востоке, с Чеховским районом на юге, с городами Подольском и Климовском в центральной части.

Исторические корни современного района уходят к известному с середины XVI века расположенному на берегах реки Пахры селу Подол, в котором значилось 27 дворов с 250 жителями. Упоминается в летописях и деревянная церковь Воскресения Христова, со временем перестроенная в белокаменную. Храм восстановлен в наши дни.

5 октября 1781 года по именному Указу, данному Сенату Екатериной II, повелено создать Подольский уезд, переименовать село Подол в город Подольск. Важную роль для развития уезда имело строительство в 1844—1847 годах государственного (казённого) Варшавского (Брест-Литовского) шоссе.

С отменой в 1861 году крепостного права, создаются условия для развития промышленности: строятся железные дороги, фабрики и заводы, административные и жилые дома; формируется промышленный район с административным центром в г. Подольске.

Район имеет богатую историю и самобытную культуру. Всероссийскую известность и мировое признание получили местные народные промыслы: кружевоплетение, изготовление украшений из бисера, Бабенская деревянная игрушка.

На подольской земле расположены уникальные археологические памятники, древние храмы, дворянские усадьбы, старинные парки, усадебный комплекс Голицыных и храм Знамения Пресвятой Богородицы в Дубровицах и многие другие.

Подольский район был образован 12 июля 1929 года. В его состав вошли город Подольск, рабочие посёлки Климовский и Константиновский, дачные посёлки Александровка и Домодедово, а также следующие сельсоветы бывшей Московской губернии:

из Бронницкого уезда:

из Жирошкинской волости: Лямцинский

из Лобановской волости: Буняковский

из Рождественской волости: Ловцовский

из Подольского уезда:

из Добрятинской волости: Бережковский, Климовский, Константиновский, Крюковский, Никитский, Покровский, Пузиковский, Сынковский, Сыровский, Услонский

из Домодедовской волости: Домодедовский, Жеребятёвский, Заборьевский, Павловский, Съяновский, Шестовский, Ямский

из Дубровицкой волости: Еринский, Кутузовский, Кутьинский, Лемешовский, Мостовский, Ознобишинский, Рязановский, Сальковский, Сергеевский, Троицкий

из Кленовской волости: Жоховский, Кленовский, Лукошкинский, Мавринский, Никулинский, Сатинский

из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский

из Сухановской волости: Больше-Брянцевский, Захарьинский, Мало-Брянцевский

из Шебанцевской волости: Валищевский, Долматовский, Мещерский, Судаковский.

20 мая 1930 года из Ленинского района в Подольский были переданы Быковский, Макаровский и Яковлевский с/с. Из Лопасненского района был передан д.п. Львовский. Вскоре Макаровский с/с был упразднён.

13 марта 1934 года был упразднён Климовский с/с, а 28 ноября — Ознобишинский с/с.

11 июня 1936 года был упразднён Кутузовский с/с. 28 августа Больше-Брянцевский и Мало-Брянцевский с/с объединились в Брянцевский с/с, а Услонский и Покровский с/с — в Стрелковский.

13 мая 1938 года д.п. Домодедово был преобразован в рабочий посёлок. 13 декабря был образован р.п. Щербинка.

17 июля 1939 года были упразднены Бережковский, Буняковский, Домодедовский, Никулинский, Пузиковский, Сальковский и Слащевский с/с. 16 августа Подольск получил статус города областного подчинения. 21 августа р.п. Климовский был преобразован в город Климовск.

9 мая 1940 года был образован д.п. Востряково. 20 июня д.п. Александровка был преобразован в сельский населённый пункт.

20 сентября 1946 года р.п. Домодедово был преобразован в город.

14 июня 1954 года были упразднены Валищевский, Долматовский, Еринский, Жеребятьевский, Жоховский, Заборьевский, Захарьинский, Крюковский, Лемешовский, Ловцовский, Лукошкинский, Лямцинский, Мавринский, Матвеевский, Мостовский, Никитский, Павловский, Сатинский, Стрелковский, Съяновский, Шестовский и Яковлевский с/с. Образованы Колычевский и Буняковский с/с. Сергеевский с/с был переименован в Сертякинский, а Подчищалковский — во Львовский.

5 июля 1956 года р.п. Констатиновский был включён в черту города Домодедово.

7 декабря 1957 года из упразднённого Калининского района в Подольский были переданы Бабенский, Васюнинский, Вороновский, Михайловский и Песевский с/с.

1 февраля 1958 года из Ленинского района в Подольский был передан Краснопахорский с/с. 7 августа был образован р.п. Сыровский, а Сыровский с/с был упразднён. 27 августа был упразднён Песевский с/с.

17 марта 1959 года был упразднён Бабенский с/с. 3 июня из упразднённого Михневского района в Подольский были переданы Барыбинский, Белостолбовский, Вельяминовский, Ляховский, Растуновский, Татариновский и Шаховский с/с, а из упразднённого Чеховского района — Антроповский, Детковский, Кручинский, Любучанский и Угрюмовский с/с. 15 июня д.п. Львовский был преобразован в рабочий посёлок, а Львовский с/с переименован в Лаговский. Упразднён Сертякинский с/с. Быковский с/с переименован в Стрелковский. 2 июля Татариновский с/с был передан в Ступинский район. 29 августа р.п. Сыровский был включён в черту города Подольска.

1 июля 1960 года из Люберецкого района в Подольский был передан Шубинский с/с. 20 августа были упразднены Барыбинский, Буняковский, Васюнинский, Детковский и Шубинский с/с. Был образован д.п. Барыбино. Судаковский с/с был переименован в Одинцовский, Ляховский — в Лобановский, Шаховский — в Краснопутьский, Кручинский — в Роговский. Из Ленинского района в Подольский был передан р.п. Троицкий и Десенский с/с.

13 февраля 1961 года был образован д.п. Белые Столбы, а Белостолбовский с/с упразднён.

1 февраля 1963 года Подольский район был упразднён.

11 января 1965 года Подольский район был восстановлен. В его состав вошли города Подольск, Домодедово и Климовск; р.п. Львовский, Троицкий и Щербинка; д.п. Барыбино, Белые Столбы и Востряково; с/с Брянцевский, Вельяминовский, Вороновский, Кленовский, Колычевский, Константиновский, Краснопахорский, Краснопутьский, Кутынский, Лаговский, Лобановский, Михайлово-Ярцевский, Одинцовский, Растуновский, Рязановский,

Стрелковский, Сынковский, Троицкий, Угрюмовский и Ямский. 21 мая из Чеховского района в Подольский был передан Роговский с/с.

20 декабря 1966 года д.п. Востряково был преобразован в рабочий посёлок.

13 мая 1969 года в новый Домодедовский район были переданы город Домодедово; р.п. Востряково; д.п. Барыбино и Белые Столбы; с/с Вельяминовский, Колычевский, Константиновский, Краснопутский, Лобановский, Одинцовский, Растуновский, Угрюмовский и Ямский.

1 октября 1973 года р.п. Щербинка был преобразован в город.

21 июня 1976 году Кутынский с/с был переименован в Дубровицкий.

17 февраля 1977 года р.п. Троицкий был преобразован в город областного подчинения Троицк. 28 января городом областного подчинения стал и Климовск.

30 мая 1978 года Троицкий с/с был переименован в Щаповский.

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

3 февраля 1994 года сельсоветы были преобразованы в сельские округа[3].

1 июля 2012 года в рамках проекта расширения Москвы 7 сельских поселений из района были переданы в состав Москвы. Переданные территории составляли более половины района по площади и населению. Население района сократилось с 85 до 37 тыс. человек.

Крупнейшим населённым пунктом района является посёлок городского типа Львовский с населением 10 875[1] чел. (2014), что составляет около трети населения всего Подольского района.

В состав района входят 4 поселения: одно городское и три сельских:

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км²[15], население — 10 875[1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км²[2], население — 7608[1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутыно, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[2], население — 10 756[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сыново, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км²[15], население — 8059 чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

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

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

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

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

Более 20 лет районная администрация держит курс на сохранение основных отраслей народного хозяйства, социальных гарантий, создания условий проживания населения. Подольский район отличается относительной экономической стабильностью, сохраняет и развивает накопленный за годы становления потенциал.

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На территории района находится Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, бывшая когда-то всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

Главная задача Подольского района — подъем экономики и сельского хозяйства, развития агропромышленного комплекса на основе использования внутренних резервов с одновременным привлечением зарубежных и отечественных инвестиций, обеспечить благополучие жителей района и предоставление муниципальных услуг (образование, здравоохранение, культура, спорт) на высоком уровне.

Через Подольский район проходит железная дорога Курского направления МЖД. Остановочные пункты на территории района: Весенняя и Львовская (п. Львовский).

Также на территории посёлка Железнодорожный сельского поселения Лаговское ходят автобусы и маршрутные такси до Подольска и Климовска.

На территории ГП Львовский (крупнейшего населённого пункта района) следуют маршруты автобусов — 51 (Львовский — Подольск), 52 (Львовский — Подольск), 42 (Львовский — Романцево), 54 (Львовский — Матвеевское), 61 (Подольск — Львовский — Чехов). Перевозку осуществляет государственная транспортная компания «Мострансавто» (автоколонна 1788). Жителям и гостям района доступна услуга такси.

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

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 ОПЕК 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 значений: 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.	январь-окт.	сентяб.	окт.	окт. м/м*	январь-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
Объемы 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 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁵⁾		35770 ⁵⁾
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
Объем 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 ⁵⁾		226,0 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁵⁾		154,5 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчеты 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 учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка

Источник.: <http://economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: 7 Земельных участков, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства

Объекты оценки расположены: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково., коммуникации по границе. Инфраструктура района не развита. Окружение района жилые дома.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково., далее проводится исследование рынка новостроек, аренды и земельных участков в Москве.

Обзор рынка жилья в городе Подольск.

Наш очередной обзор рынка жилой недвижимости посвящен сентябрю 2016 года. Он стал жарким месяцем на рынке недвижимости практически во всех сегментах, начиная с премиального. Правда, стоит уточнить, что речь идет не столько о повышении цен, сколько об увеличении числа сделок. Подобный тренд получил особенно сильное развитие на рынке новостроек Санкт-Петербурга и Ленобласти. Количество сделок на рынке долевого строительства здесь на 95,5% больше, чем в первом полугодии 2015-го, а прирост по Ленобласти составил 44,2% — это соответственно больше, чем в Москве (+53,4%) и Московской области (+13%). Аналитики и застройщики затрудняются объяснить подобную небывалую активность.

Новостройки

Московские новостройки по-прежнему остаются самыми дорогими со средней стоимостью квадратного метра 227 570 руб. Санкт-Петербург уступает столице более чем вдвое (108 262 руб./кв. м). Недвижимость Сочи предлагается за 86 097 руб./кв. м. Средняя стоимость 1 кв. м в Московской области в сентябре составила 83 564 руб., а замыкает пятерку самых дорогих городов-миллионников Екатеринбург с 68 716 руб. за 1 кв. м.

Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке России в сентябре равнялась 55 126 руб./кв. м; средняя цена квартиры — 3 308 117 рублей.

Цены на первичную недвижимость регионов России (сентябрь 2016 г.)

Город	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена квартиры, руб.
Москва	227 570	18 884 864
Московская область	83 564	4 731 480
Санкт-Петербург	108 262	7 071 601
Сочи	86 097	5 631 429
Волгоград	42 477	2 555 857
Казань	64 780	3 862 881

Саратов	33 105	1 819 003
Новосибирск	56 420	2 766 380
Воронеж	43 063	2 393 523
Ростов-на-Дону	57 383	2 973 875
Нижний Новгород	67 288	4 136 018
Самара	51 284	3 222 888
Пермь	52 007	2 712 939
Челябинск	38 458	2 058 087
Краснодар	46 924	2 606 836
Екатеринбург	68 716	3 912 209
Омск	38 410	2 067 652
Красноярск	48 934	2 488 852
Уфа	56 824	3 720 087

Источник: федеральный портал «Мир квартир»

Москва: новостройки

Средняя цена на жилье эконом-класса в столице снизилась по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, составив 123 538 руб. за 1 кв. м. Немного меньше стал стоить и комфорт-класс: 165 709 руб./кв. м против 167 801 руб./кв. м год назад.

Бизнес- и премиум-классы, напротив, слегка выросли в цене: в текущем году это 302 143 руб./кв. м и 892 083 руб./кв. м, соответственно. Подобный рост частично можно объяснить увеличившейся стоимостью импортных материалов, ряд которых практически невозможно пока заменить отечественными аналогами без потери качества, что в высоких сегментах недопустимо. Отдельные проекты экспонируются в валюте, но продажи ведутся в рублях, уточняют эксперты рынка.

Средняя стоимость кв. м, руб.		
	Сентябрь 2016	Сентябрь 2015
Эконом-класс	123 538	138 428
Комфорт-класс	165 709	167 801
Бизнес-класс	302 143	281 686

Премиум-класс	892 083	697 662
---------------	---------	---------

Источник: «Азбука жилья»

Объем предложения, кв. м		
	Сентябрь 2016	Сентябрь 2015
Эконом-класс	189 502	78 642
Комфорт-класс	1 179 672	695 514
Бизнес-класс	823 000	761 821
Премиум-класс	170 149	172 493

Источник: «Азбука жилья»

Премиальный сегмент рынка новостроек Москвы начиная с августа и весь сентябрь радует продавцов: эти месяцы стали по-настоящему жаркими, если говорить о возросшем, по свидетельству экспертов, количестве сделок. Всего в сентябре в 47 объектах экспонировалось 1 726 элитных квартир и апартаментов, общее количество лотов за месяц увеличилось на 6%.

Объем предложения также вырос, увеличившись с января этого года на 14%. Объясняется это выходом на рынок новых проектов. В частности, в сентябре объем предложения пополнился двумя проектами в Замоскворечном районе, открылись продажи в ЖК «Малая Ордынка, 19» и клубном доме на Космодамианской набережной.

Особенностью момента является тот факт, что почти половина (47%) из всех жилых комплексов, предлагаемых на продажу в премиальном сегменте, уже сданы. Почти столько же находится на различных этапах активного строительства (44%).

Новая Москва: новостройки

Средняя стоимость кв. м, руб		
	Сентябрь 2016	Сентябрь 2015
Эконом-класс	96 115	102 409
Комфорт-класс	95 539	115 923
Бизнес-класс	150 450	142 653

Источник: «Азбука жилья»

Объем предложения, кв. м		
	Сентябрь 2016	Сентябрь 2015
Эконом-класс	96 866	204 677

Комфорт-класс	274 144	174 803
Бизнес-класс	38 977	37 338

Источник: «Азбука жилья»

Средний уровень стоимости квадратного метра в Московской области в сентябре составляет 77,7 тыс. руб./кв. м. Это на 4% меньше, чем в прошлом году, при этом на 3% больше, чем в аналогичном периоде 2014 г., отмечают аналитики рынка недвижимости.

Если рассматривать динамику стоимости в разрезе по классам жилья, то наблюдается общее падение, по сравнению с прошлогодними показателями. Стоимость квартир эконом-класса находится на уровне 73 тыс. руб./ кв. м, что меньше прошлогоднего показателя на 6% и сопоставимо с уровнем двухлетней давности.

В сегменте комфорт-класса падение по сравнению с 2015 г. было незначительным (в пределах 1%), а по сравнению с 2014 г. наблюдается рост на 5,6%.

В сегменте жилья бизнес-класса было отмечено наибольшее снижение стоимости по сравнению с началом осени 2015 г. в размере почти 11%, при этом по сравнению с аналогичным показателем 2014 г. текущая стоимость выше на 10%.

Стоимость продажи 1 кв. м в сегменте апартаментов в сентябре в комфорт-классе составила 146,6 тыс. руб. (на 9,4% ниже, чем во II квартале 2016 г.); в проектах бизнес-класса — 306,1 тыс. руб./кв. м (на 4,9% ниже, чем во II квартале 2016 г.); в проектах премиального класса — 410,1 тыс. руб./кв. м (на 14,0% ниже, чем во II квартале 2016 г.).

Трендом можно назвать вывод апартаментов формата buy-to-live: 11 проектов или 93% от общего объема нового предложения за июль-август-сентябрь).

Период характеризуется мощным импульсом развития, связанным с активными действиями АИЖК по развитию рынка арендного жилья. Это и покупка большого количества апартаментов у застройщиков, и выдача ипотеки на покупку апартаментов, и инициатива давать льготы по налогам тем, кто собирается снимать арендное жилье. Помимо этого АИЖК был разработан и предложен механизм по регистрации граждан в наемных домах.

Кроме того, наметился рост цен на апартаменты за счет повышения готовности строящихся и замедления темпов вывода на рынок новых проектов.

Подмосковье: новостройки

Средняя стоимость кв. м, руб.		
	Сентябрь 2016	Сентябрь 2015
Эконом-класс	72 969	81 004
Комфорт-класс	75 036	76 429
Бизнес-класс	122 028	131 053

Источник: компания «Азбука жилья»

Объем предложения, кв. м		
	Сентябрь 2016	Сентябрь 2015
Эконом-класс	796 238	615 218

Комфорт-класс	2 972 707	2 170 861
Бизнес-класс	263 366	190 374

Источник: «Азбука жилья»

Вторичная недвижимость

Города-лидеры по ценам за 1 кв. м рынка вторичной недвижимости те же, что и на рынке новостроек: после Москвы с ценой 1 кв. м в 249 581 руб. идет Санкт-Петербург (116 928 руб./кв. м), далее — Сочи (85 014 руб./кв. м), города Московской области (74 909 руб./кв. м) и Екатеринбург (69 893 руб./кв. м).

Цены на вторичную недвижимость регионов России (сентябрь 2016 г.)

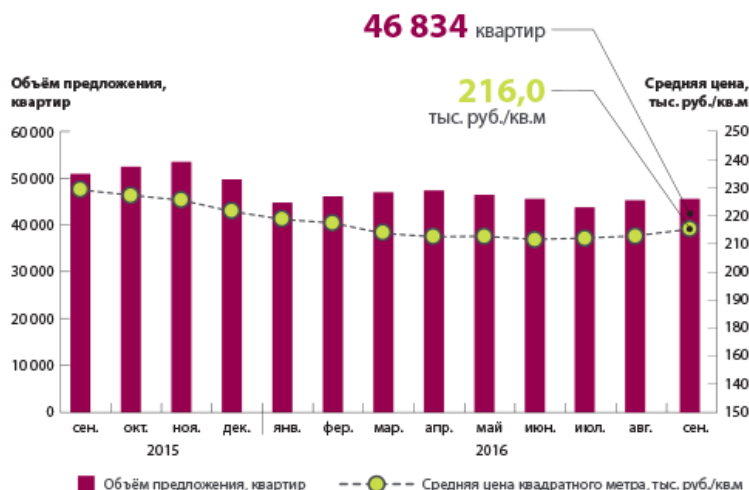
Город	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена квартиры, руб.
Москва	249581	23901740
Московская область	74909	3876236
Санкт-Петербург	116928	9614404
Сочи	85014	5986092
Волгоград	47138	2517448
Казань	68253	3923320
Саратов	44462	2268450
Новосибирск	62134	3211071
Воронеж	45614	2565926
Ростов-на-Дону	62991	3228611
Нижний Новгород	64273	3612072
Самара	61100	3308272
Пермь	51654	2819309
Челябинск	40896	2343997
Краснодар	56465	3280106
Екатеринбург	69893	4084474

Омск	45050	2590700
Красноярск	53588	2695093
Уфа	60420	3492352

Источник: федеральный портал «Мир квартир»

Традиционно остановимся подробнее на вторичном рынке Москвы, где средняя удельная цена квадратного метра в сентябре увеличилась на 0,7% и составила 216 тыс. рублей за 1 кв. м.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

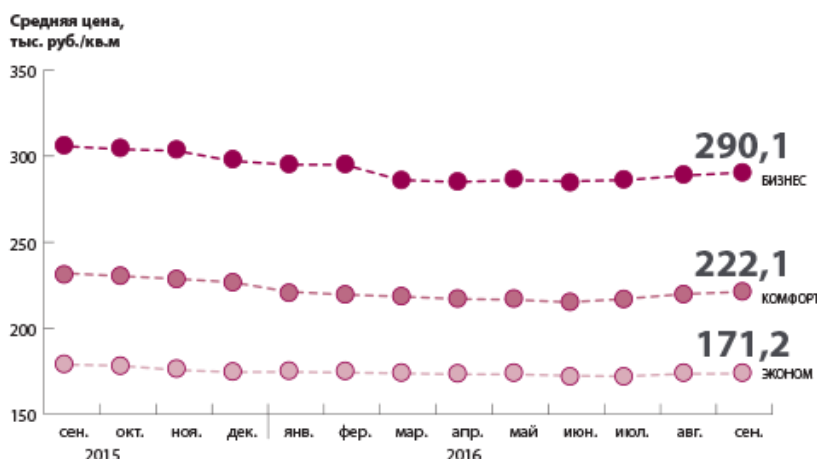
Если рассматривать динамику цен по классам, то можно увидеть, что в эконом-классе средняя удельная цена предложения снизилась на 0,4% и составила 171,2 тыс. руб. за кв. м; в комфорт-классе — выросла на 1,7% и составила 222,1 тыс. руб. за кв. м; в бизнес-классе средняя удельная цена предложения осталась в пределах погрешности (290,1 тыс. рублей за кв. метр).

Самая дорогая квартира на вторичном рынке экспонируется за \$72 млн, самая дешевая предлагается за \$210 тыс. Минимальная цена квадратного метра на «вторичке» составляет \$3,6 тыс., максимальная цена предложения — от \$87,2 тыс. за 1 кв. м.

Заметное изменение цены предложения в комфорт-классе произошло за счет вымывания наиболее ликвидных объектов по максимально привлекательным ценам и выхода на рынок более дорогих предложений в монолитных домах, порой даже по немного завышенной стоимости. Дело в том, что собственники оценивают свой объект, ориентируясь на имеющиеся на рынке аналогичные предложения и добавляя некоторую сумму на торг. Также многие рассчитывают на традиционное осеннее оживление со стороны покупателей.

Средний чек покупки на вторичном рынке Москвы в сентябре снизился почти на 1 млн руб. относительно августа. В сентябре он составил 8,492 млн руб. против 9,541 млн руб. в августе. Такое заметное снижение среднего чека покупки (почти на 11%) связано с изменением структуры сделок: покупатели чаще приобретали однокомнатные квартиры. Увеличение количества объектов, проданных по более низкой цене, повлияло на снижение суммы среднего чека покупки в целом.

Динамика средней цены квадратного метра по классам, тыс. руб./кв.м



Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

Вторичный рынок Новой Москвы практически не был подвержен изменениям в сентябре: средняя удельная цена предложения составила 111,3 тыс. руб. за 1 кв. м.

Объем предложения на вторичном рынке Москвы в сентябре показал прирост на 2,5% и составил 46,8 тыс. объектов. Увеличение объема предложения на вторичном рынке в начале осени происходит всегда, что связано с сезонной активностью.

Доля нового предложения в сентябре достигла 23%. Высокий уровень выхода на рынок новых объектов, увеличение объема предложения и не очень заметный рост объема предложения в целом свидетельствуют о том, что рынок живет, новые объекты выходят на рынок, но также и уходят.

Разрыв между ожиданиями продавцов и запланированным бюджетом покупателей по-прежнему сохраняется, отмечают эксперты. Стратегия покупателей сентября — готовность дольше искать свой вариант и не брать дополнительную кредитную нагрузку.

Московская область

Средняя удельная цена предложения в целом по области уменьшилась на 0,5% и составила 83,480 тыс. рублей за 1 кв. м.

Значение цены предложения по поясам удаленности и его изменение по итогам сентября:

Пояс	Средняя удельная стоимость 1 кв. м
Ближнее Подмосковье	98,488 тыс. руб./кв. м
Среднее Подмосковье	73,529 тыс. руб./кв. м
Дальнее Подмосковье	54,567 тыс. руб./кв. м

Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

Объем предложения в Московском регионе в сентябре увеличился на 4,2% и составил 46 994 квартир. Такой прирост объема предложения в сентябре, вероятнее всего, связан с тем фактом, что в августе число лотов на вторичном городском рынке Подмосковья практически не изменилось. То есть традиционного увеличения, связанного с началом осеннего сезона, в августе не было. Доля нового предложения, так же как и в Москве, составила 23%.

Ольга ЧУДИНОВА

Редакция благодарит за помощь в подготовке материалов обзора «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости», Адвекс, NAI Bescar, «Азбука жилья», SAVILLS, Kalinka Group, федеральный портал «Мир квартир»

Ситуация на рынке недвижимости Москвы и Подмосковья в IV квартале 2015 года во многом зависела от геополитической обстановки в мире. С одной стороны, потенциальные покупатели недвижимости старались избежать обесценивания своих сбережений и поскорее вложить их в недвижимость. С другой, нестабильный курс американской валюты прогнозировал повышение цен и процентных ставок по ипотечным кредитам. Специалисты агентства «Подольская недвижимость» провели анализ движения цен на рынке недвижимости Щербинки, Подольска, Подольского района и Климовска.

В Щербинке IV квартал начался с отметки 113 930 р. за квадратный метр. После колебаний в течение квартала, как в большую, так и в меньшую сторону, квадратный метр щербинской недвижимости в декабре стоил 113 345 р. Итоговое падение составило 0,5%.

А вот в Подольске наблюдался медленный, но рост цен на недвижимость. Это можно объяснить наплывом желающих в сложной обстановке перебраться поближе к столице. В предчувствии грозящего кризиса у многих остается убеждение в том, что работа в Москве и жизнь в Подмосковье – это отличный вариант пережить тяжелые годы. В тоже время, Щербинка, помимо своей близости к столице, может отталкивать более высокими ценами на недвижимость и менее развитой (по сравнению с Подольском) инфраструктурой. Рост цен на подольскую недвижимость в IV квартале составил 1,3%. В октябре стоимость квадратного метра в Подольске составляла 84 469 р., а в декабре – 85 482 р.

Падением цен на недвижимость отметился Подольский район. За квартал стоимость квадратного метра в районе упала с отметки 77 545 р. до 76 821р. Падение составило 0,9%. Данный факт можно объяснить тем, что в течение квартала на рынок недвижимости Подольского района практически не выходили новые объекты, как в сегменте новостроек, так и вторичного жилья.

Практически неизменны остались цены на недвижимость в Климовске. Город находился в подвешенном состоянии по двум причинам: с одной стороны, решение проблем долгостроев, с другой – строительство Южного обхода, который отразился на транспортной доступности города и столицы. На начало квартала квадратный метр жилья в Климовске стоил 79 931р. В конце года отметка стоимость климовской недвижимости остановилась на цифре 79 769р. Падение составило 0,2%.

Таким образом, наиболее яркая картина на рынке недвижимости Подмосковья образовалась в Подольске. Там рост цен составил 1,3%. Специалисты рынка недвижимости, отмечая некую стагнацию цен в IV квартале, прогнозируют оживление рынка в первой половине 2016 года. Помимо естественной инфляции, на рынок недвижимости будет влиять геополитическая обстановка. В частности, комплекс мер со стороны российских властей по нормализации экономической ситуации в стране.

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

Подольск – город Московской области, расположенный на юге от Москвы в 15 км от МКАД. В городе проживает более 193 400 жителей (3-е место по количеству населения среди городов Московской области). Следует отметить ежегодную тенденцию увеличения населения города. Площадь Подольска составляет 37,92 кв. км. На территории города располагаются 3 железнодорожные станции. Время в пути до Москвы: 25-30 минут. Автобусные маршруты связывают город Подольск с Москвой и городами Московской области: Домодедово, Троицк. Климовск, Чехов. Видное. В настоящий время Подольск активно застраиваются многоэтажными жилыми домами.

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

Строительная компания «СтройСервис»: ЖК «Южный парк».

«ГлавГрадоСтрой»: ЖК «Московский» Красная горка 1,2,3. Односекционный кирпичный дом мкр-н Шепчинки, Народный пр-д, д.3.

Группа компаний ПЖИ: ЖК «Южный» Электромонтажный проезд, д.5А, 7 секционный жилой дом Рязановское шоссе, д. 19.

Таблица 2.1 Предложения в новостройках и строящихся объектах

Местоположение	Наименование	Квартиры, наличие, цены	Готовность
мкр. "Подольские Просторы", к.6	мкр. «Подольские просторы»	1 к. – 68 200 руб. кв.м. 2к. – 60 300 руб. кв.м. 3к. – 60 300 руб. кв.м.	На стадии строительства
ул. Профсоюзная, д.4, корп.1, корп.2	ЖК «Южный парк»	1 к. – 82 000 руб. кв.м. 2к. – 71 000 руб. кв.м. 3к. – 61 000 руб. кв.м. 4к. – 51 000 руб. кв.м.	Дом введен в эксплуатацию
Красная горка 1,2,3	ЖК «Московский»	1 к. – 70 600-81 000 руб. кв.м. 2к. – 67 700-67 900 руб. кв.м. 3к. – 62 700-62 700 руб. кв.м.	III кв. 2014 г., сдан
Красногвардейский б-р, вл. 33А, 33Б	ЖК "Ренессанс"	41 000 - 52 000 руб. кв.м.	Сроки сдачи: 2012-2013 гг.
Электромонтажный проезд, д.5А	ЖК «Южный»	1 к. – 83 750 руб. кв.м. 2к. – 81 000 руб. кв.м.	Дом введен в эксплуатацию
Рязановское шоссе, д. 19	7 секционный жилой дом	1 к. – 92 000 руб. кв.м. 2к. – 77 000 руб. кв.м. 3к. – 77 000 руб. кв.м.	Дом построен
мкр. «Родники»	мкр. «Родники»	1 к. – 91 000 руб. кв.м. 2к. – 83 000 руб. кв.м. 3к. – 81 000 руб. кв.м. 4к. – 76 000 руб. кв.м. 6к. – 67 000 руб. кв.м.	Дом введен в эксплуатацию
УЛ. САДОВАЯ, Д. 7	ЖК «Квартал на Садовой»	1 к. – 80 000 руб. кв.м. 2к. – 69 000 руб. кв.м.	Дом введен в эксплуатацию

Квартиры в строящихся домах продаются с некоторыми скидками по сравнению со сданными объектами. Например, квартиры в жилом комплексе в микрорайоне «Родники», предполагаемом к сдаче предлагаются по цене 87 тыс. руб. за кв.м. (однокомнатная квартира), при этом квартиры в домах аналогичного типа, но уже сданных в эксплуатацию в этом же микрорайоне, будут начинаться от цены в 91 тыс. руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах старого жилого фонда

Старый жилой фонд располагается в 5 – 9 этажных кирпичных и панельных домах.

Цены квартир в таких домах составляют:

1-к.: 58 300 – 95 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 100 – 94 600 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 72 800 – 89 300 руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах новой постройки

Цены квартир в домах современной планировки:

1-к.: 79 800 – 105 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 900 – 94 500 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.

Предложения по аренде квартир

Аренда однокомнатной квартиры площадью около 32 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 18 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «однушку» в 40 кв.м. придется отдать порядка 18 000-20 000 руб.

Аренда двухкомнатной квартиры площадью около 40 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 21 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «двушку» в 55 кв.м. придется отдать порядка 22 000 руб.

Аренда трехкомнатной квартиры площадью около 55 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 25 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «трешку» в 80 кв.м. придется отдать порядка 25 000-30 000 руб.

superxata.ru/moscow_reg/index.php?url=statistics&id=13&loc=sity_298



"Город в Городе". Развитая Инфраструктура

SuperXata

ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ • СТАТИСТИКА • ПРАЙС • ПОМОЩЬ

Цена аренды квартиры в Подольске

Стоимость аренды квартиры в рублях. Данные на 2017-02-01.

В Подольске	25443
1-комнатная квартира	19133
2-комнатная квартира	29348
3-комнатная квартира	27849

1-комнатная квартира	Городской район	Аренда квартиры в рублях
	Не указан	19133
2-комнатная квартира	Городской район	Аренда квартиры в рублях
	Не указан	29348
3-комнатная квартира	Городской район	Аренда квартиры в рублях
	Не указан	27849

Справочно. Данная статистическая информация о средней цене аренды квартиры в Подольске, с разбивкой на городские районы, прежде всего, дает общее представление об уровне цен на аренду квартир в городе Подольске, а также дает ответ на вопрос "Сколько стоит снять квартиру в аренду в Подольске". Если Вас интересует цена аренды квартиры в Подольске на конкретный объект недвижимости воспользуйтесь поиском.

29.06.2016	84 691	0.00%	93 370	83 991	82 605	78 798	90 867
06.07.2016	84 691	0.00%	93 370	83 991	82 605	78 798	90 867
13.07.2016	84 641	-0.06%	93 199	83 840	82 729	78 798	90 867
20.07.2016	84 052	-0.70%	93 189	83 844	82 741	77 467	90 481
27.07.2016	84 052	0.00%	93 189	83 844	82 741	76 436	90 481
03.08.2016	84 065	0.02%	93 189	83 749	82 886	76 436	90 481
10.08.2016	84 049	-0.02%	93 189	83 749	82 824	76 436	90 481
17.08.2016	84 253	0.24%	93 194	83 786	83 596	76 436	90 481
24.08.2016	84 659	0.48%	93 426	83 786	83 596	77 554	89 974
31.08.2016	84 606	-0.06%	93 296	83 704	83 596	77 828	89 974
07.09.2016	84 706	0.12%	93 296	84 284	83 417	77 828	89 974
14.09.2016	84 556	-0.18%	93 198	84 235	82 964	77 828	89 602
21.09.2016	85 468	1.08%	94 809	85 991	82 428	77 828	91 471
28.09.2016	85 542	0.09%	94 799	87 319	82 223	77 828	92 762
05.10.2016	82 119	-4.00%	93 356	86 014	79 943	73 954	87 180
12.10.2016	81 997	-0.15%	93 450	85 880	79 493	71 228	86 811
19.10.2016	81 997	0.00%	93 450	85 880	79 493	69 165	87 245
26.10.2016	81 961	-0.04%	93 435	85 860	79 385	69 165	87 377
02.11.2016	81 858	-0.13%	93 348	85 860	79 060	69 165	87 377
09.11.2016	81 886	0.03%	92 995	85 860	79 527	69 165	87 377
16.11.2016	81 626	-0.32%	92 291	85 414	79 635	69 165	87 377
23.11.2016	81 762	0.17%	92 249	85 529	80 106	69 165	87 377
30.11.2016	81 786	0.03%	92 383	85 529	80 069	69 165	87 377
07.12.2016	82 026	0.29%	92 383	85 566	80 993	69 165	87 377
14.12.2016	81 924	-0.12%	92 204	85 179	81 148	69 165	86 438
21.12.2016	81 256	-0.82%	92 252	85 302	81 148	66 323	84 062
28.12.2016	81 129	-0.16%	92 228	85 116	80 996	66 177	83 585
04.01.2017	81 129	0.00%	92 228	85 116	80 996	66 177	83 585
11.01.2017	81 129	0.00%	92 228	85 116	80 996	66 177	84 002
18.01.2017	81 197	0.08%	92 500	85 116	80 996	66 177	84 687
25.01.2017	81 210	0.02%	92 185	84 867	81 611	66 177	86 998
01.02.2017	80 980	-0.28%	91 693	84 151	81 900	66 177	86 625



Рис 2.3. Изменение средней цены аренды квартир и комнат по времени Подольский район.

Источники информации, использованные при подготовке обзора:

<http://realty.dmir.ru/>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.gmsn.ru/>

<http://www.estatet.ru/>

<http://www.stroi-s.ru/>

<http://www.realtypress.ru/>

<http://glavgradostroy.ru/>

<http://www.pgi.su/>

<http://www.str-plus.ru/>

<http://www.podolska.ru/indexned/>

http://riarealty.ru/analysis_trends/20161010/408030229.html

и другие

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

Табл.2.2. Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость за 2016 г.

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	42 000-63 000
Эконом+	64 000-75 000
Бизнес-класс	От 76 000 – 120 000

Источник: http://rbpinfo.ru/index/rynok_kvartir_podolsk_2012/0-40

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 (Приложение 1) из которого выявлен диапазон от 40 000 до 800 000 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 Подольском районе земельные участки для индивидуальной застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 40 000 до 800 000 рублей за сотку.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Подольск стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 42000 -120 000 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/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html

Источники:

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

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

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

а) 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:

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

с) 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;

д) 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.

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

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

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

наиболее эффективного использования (рыночная 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 рыночной 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 НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

анализ земельного участка как неосвоенного;

анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

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

Законодательная допустимость: предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании.

Категория земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства а.

Согласно задания на оценку, данный объект оценки будет использован для комплексного освоения, 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 РАСПОРЯЖЕНИЕМ 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 и среднеэтажной застройки составляют: 0,4 от общей 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: 777 400 кв.м.

Общая жилая площадь при данной плотности застройки 310 960 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.3.1. Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2016 г.

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м.,
-------	-----------------------------

	руб./кв.м
Эконом	42 000-63 000
Эконом+	64 000-75 000
Бизнес-класс	От 76 000 – 120 000

С учетом расходов на реализацию квартир в объеме 4-5% от стоимости в расчетах применяем диапазон цен реализации 60 800 - 71250 руб/кВ.м.

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Подольска лежит в диапазоне 4200 – 6300 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 домами малоэтажной и среднеэтажной застройки, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 310 960 кв.м, жилых домов, а так же объектов инфраструктуры класса эконом+.

4. РАСЧЕТ 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 УТВЕРЖДЕННЫЕ 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 неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. 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 простаивающих 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 ($ПП$);

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 $RO = RB \cdot B + RL \cdot L$.

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 показателей 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:

$V_L = L \cdot V_o$ – стоимость земельного участка;

$V_B = B \cdot V_o$ – стоимость улучшений.

Где:

L – доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

B – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

V_o - 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;

R_L - коэффициент капитализации для земельного участка;

R_o - коэффициент капитализации объекта;

V_o - стоимость объекта недвижимости;

R_B - коэффициент капитализации для здания;

V_B - 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:

$$V_L = V_o - V_B;$$

Где:

V_L – стоимость земельного участка;

V_O – стоимость объекта;

$V_B = (ПИ + КИ + ПП)$ – 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.

$$\left\{ \begin{array}{l} V_L = L * V_O \\ V_L = \frac{NOI_L}{R_L} \\ V_L = V_O - V_B; \end{array} \right. \quad (1)$$

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:

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

где

Y_{on} – 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

Y_{of} – 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:

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

где

Y_{on} – норма дохода на капитал;

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;

Y_L – премия за риск ликвидности;

Y_r – 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:

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

где: П – премия за ликвидность;

R_b – 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: $(8,66 \cdot 6) / 12 = 4,33\%$.

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:

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

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)

Таблица 4.1.

Расчет ставки капитализации

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,66%
Премия за риск рынка недвижимости	-5%÷-6%
Премия за риск управления недвижимостью	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

$$Profit = Pr \times CCC + ДКИ$$

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном 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.

4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоквартирных 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 $10,302/5,238 = 1,97$. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 43 967,65 руб./кв.м., с учетом отделки.

Учитывая погрешность в величине затрат 25% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 10 254 135 333 до 13 672 180 444,00 рублей.

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

Таблица. 4.3.Параметры для расчета

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	310 960	1
2	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	777400	Документы о собственности
3	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	10 254 135 333 до 13 672 180 444,00	Расчеты оценщика
4	Цена продаж	Руб./кВ.м.	50 000 – 80 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./кВ.м.	4000-5 000	Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 2)
6	Затраты на строительство школ	Руб.	624417195,9	Приложение 1
7	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	297532857	Приложение 1
8	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	342 316 121	Приложение 1
9	Затраты на благоустройство	Руб.	2 097 176 993	Приложение 1
10	Общий коэффициент капитализации	%	7,19002÷8,19002%	Расчет оценщика
11	Прибыль предпринимателя	%	22-28 %.	Расчет оценщика по данным СРД 13, 2013 г.
12	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ	%	25-35	В соответствии с НЭИ и данными [8,9]

В связи с тем, что в окружении объекта оценки большие участки земли уже переведены под жилищное строительство, проработаны проекты застройки, наш участок значительно уступает участкам конкурентам.. Для расчетов выбираем срок 5 лет, с учетом интенсивного освоения земель в городах Подмосковья.

Расчет доходов от продажи жилья

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 5 лет, 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 5 лет, 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.

4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 1 года, средняя величина для подобных объектов, затраты учитываются без индексации и дисконтирования. Срок полной реализации всех помещений составляет 5 лет, 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 5 лет, 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 24,36%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

Таблица 4.4. Расчет стоимости объекта оценки без учета затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Период, годы	0	1	2	3	4	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	45	40	10	5	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	8710767000	7742904000	1935726000	967863000	19357260000
Выручка	0	8710767000	7742904000	1935726000	967863000	19357260000
Затраты на строительство, рубли	10290412704					10290412704
Ставка дисконтирования 24,36%						
Коэффициент	1	0,896725755	0,721072495	0,579826709	0,46624856	
NPV	- 10290412704	7811169114	5583195106	1122385636	451264729,7	4677601881

Таблица 4.5. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Затраты на благоустройство	2 097 176 993
Затраты на строительство школ, рубли	624417195,9
Затраты на строительство детских садов, рубли	297532857
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	342 316 121
Общие затраты с учетом ПП (24,36%), рубли	4 180 290 722,46
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	4677601881-4 180 290 722,46= 497 311 158,92

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №№06-06-16-1 от 09 июня 2016 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 1 месяц составляет: 0,011 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость земельного участка, составляет: 705,33 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит: $1,5\% * 705,33 \text{ руб./кв.м} = 10,58 \text{ руб./кв.м}$. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,88 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: $0,14 \text{ рублей} + 0,88 \text{ рублей} = 1,02 \text{ руб./кв.м.}$.

Стоимость за один месяц составляет: $0,011 \text{ руб./кв.м} + 1,02 = 1,031$

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $1,031 \text{ руб./кв.м.} * \text{месяц} * 777\,407 \text{ кв.м} * 12 \text{ месяцев} = 9\,618\,079,40 \text{ рублей}$.

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

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

Она составляет :9,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется: $9\,618\,079,40 * (1 + 9,25\% * 12/12)^{(12/12)} = 10\,507\,751,74 \text{ рублей}$.

Таким образом, справедливая стоимость составляет: $497\,311\,158,92 \text{ рублей} + 10\,507\,751,74 \text{ рублей} = 507\,818\,911 \text{ рублей}$

4.5. 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 $7,19002 \div 8,19002\%$ (п.4.2) в процессе итерационного решения пяти уравнений, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

Величины коэффициентов капитализации установлены: для затрат на выполнение бизнес плана – 0,07; для земельного участка -0,0811; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,0735; соотношение долей 0,6875 - 0,3125.

Расчет приведен в таблице.

Таблица 4.6. Расчет текущей стоимости денежного потока от аренды за один период

Период, годы	0	1	2	3	4	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	45	40	10	5	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	639953814,2	568847834,9	142211958,7	71105979,36	1422119587
Выручка	0	639953814,2	568847834,9	142211958,7	71105979,36	1422119587
Затраты на строительство, рубли	10290412704					10290412704
Ставка дисконтирования 24,36%						
Коэффициент	1	0,896725755	0,721072495	0,579826709	0,46624856	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	10290412704					10290412704
Текущая денежная стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		573863067,2	410180527,6	82458291,98	33153060,46	1099654947

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;

R_L - коэффициент капитализации для земельного участка;

R_O - коэффициент капитализации объекта;

V_O - стоимость объекта недвижимости;

R_B - коэффициент капитализации для здания;

V_B - 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 10290412704 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении системы уравнений (1) раздел 4.2, из диапазона 10 254 135 333 до 13 672 180 444,00 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина $R_O \cdot V_O$ совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 1099654947 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 10290412704 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$S_z = (1\,099\,654\,947 - 10\,290\,412\,704 \cdot 0,0735) / 0,0811 = 4\,677\,263\,352,98$ рублей

Таблица 4.7. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Затраты на благоустройство	2 097 176 993
Затраты на строительство школ, рубли	624417195,9
Затраты на строительство детских садов, рубли	297532857
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	342 316 121
Общие затраты с учетом ПП (26%), рубли	4 180 290 722,46
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	$4\,677\,263\,352,98 - 4\,180\,290\,722,46 = 496\,972\,630,52$

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №№06-06-16-1 от 09 июня 2016 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 1 месяц составляет: 0,011 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость земельного участка, составляет: 705,33 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит: $1,5\% \cdot 705,33$

руб./кв.м=10,58 руб./кв.м. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,88 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: 0,14 рублей+0,88 рублей=1,02руб./кв.м..

Стоимость за один месяц составляет: 0,011 руб./кв.м+1,02=1,031

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: 1,031руб./кв.м.*12месяц* 777 407 кв.м*12месяцев= 9 618 079,40 рублей.

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

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

Она составляет :9,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется: 9 618 079,40 *(1+9,25%*12/12)^(12/12)= 10 507 751,74 рублей.

Таким образом, справедливая стоимость составляет: 496 972 630,52рублей+10 507 751,74 рублей=507 480 382,26 рублей

4.6. 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 22-28 % 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 24,36 %. Доля стоимости земельного участка составила 31,25%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 25-32%, в соответствии с НЭИ см.раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений.

Результаты расчета приведены в таблице:

Таблица 4.8. Расчет стоимости застроенного объекта без учета затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Период, годы	0	1	2	3	4	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	45	40	10	5	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	8710767000	7742904000	1935726000	967863000	19 357 260 000,00
Выручка	0	8710767000	7742904000	1935726000	967863000	19 357 260 000,00
Затраты на строительство, рубли	0					0
Ставка дисконтирования 24,36%						
Коэффициент	1	0,896725755	0,721072495	0,579826709	0,46624856	
Текущая денежная стоимость денежного потока от аренды за период, рубли	0	7811169114	5583195106	1122385636	451264729,7	14 968 014 585,38

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 14 968 014 585,38 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 31,25% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка $14\,968\,014\,585,38 \cdot 0,3125 = 4\,677\,504\,557,93$ рублей.

Таблица 4.9. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру

Затраты на благоустройство	2 097 176 993
Затраты на строительство школ, рубли	624417195,9
Затраты на строительство детских садов, рубли	297532857
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	342 316 121
Общие затраты с учетом ПП (24,36%), рубли	4 180 290 722,46
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	$4\,677\,504\,557,93 - 4\,180\,290\,722,46 = 497\,213\,835,47$

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №№06-06-16-1 от 09 июня 2016 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 1 месяц составляет: 0,011 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость земельного участка, составляет: 705,33 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит: $1,5\% * 705,33 \text{ руб./кв.м} = 10,58 \text{ руб./кв.м}$. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,88 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: $0,14 \text{ рублей} + 0,88 \text{ рублей} = 1,02 \text{ руб./кв.м.}$.

Стоимость за один месяц составляет: $0,011 \text{ руб./кв.м} + 1,02 = 1,031$

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $1,031 \text{ руб./кв.м.} * \text{месяц} * 777\,407 \text{ кв.м} * 12 \text{ месяцев} = 9\,618\,079,40 \text{ рублей}$.

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

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

Она составляет :9,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется: $9\,618\,079,40 * (1 + 9,25\% * 12/12)^{(12/12)} = 10\,507\,751,74 \text{ рублей}$.

Таким образом, справедливая стоимость составляет: $497\,213\,835,47 \text{ рублей} + 10\,507\,751,74 \text{ рублей} = 507\,721\,587,21 \text{ рублей}$

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В п.п.4.2-4.4 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 77 га, предназначен для комплексной жилой застройки. По площади это составляет район города и соответственно в нем должны быть предусмотрены социальные объекты. Кроме этого на дату оценки на земельном участке отсутствуют, какие либо коммуникации. 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	507 818 910,66 рублей.
Метод остатка	0,33	507 480 382,26 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	507 721 587,21 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки		507 673 626,71 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:		507 700 000 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 507 673 626,71 рублей или округленно 507 700 000 рублей

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

507 700 000

(Пятьсот семь миллионов семьсот тысяч 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 2015 г. №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. ГериУ.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г.
9. «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях» Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г.
10. Светлаков В.И. Особенности оценки земельных участков при застройке территории города. Научно-практический журнал. Экономика и управление собственностью, № 1, 2013.

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 Данные для расчета

- Общая площадь: 777400 кв.м.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 310 960 кв.м. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), $\text{коэф}=0,4$
- Обеспеченность жильем = $35 \text{ м}^2/\text{чел.}$ (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 8885 чел.
- Кол-во мест в школах – 1333 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 355 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{\text{участков школ}} = 22\,661 \text{ кв.м.}$ ($17 \text{ м}^2/\text{чел}$ при вместимости 1500-2000 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Суучастков ДДУ. = 14 200 кв.м. ($40 \text{ м}^2/\text{чел}$ 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%

индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3 кв. 2016г = 1,22 (справочник КО-Инвест выпуск 96 июль 2016)

ПУЗИКОВО (77,74 га)

Озеленение - 349 830 м²

на 100 м² $175730 \times 3498,3 \times 1,22 \times 1,18 = 885\,003\,110 \text{ руб}$

Дорожное покрытие - 132158 м²

на 1 м² $6500 \text{ руб} \times 132158 = 859\,027\,000 \text{ руб}$

Автостоянки 36538 м²

на 1 м² $5500 \text{ руб} \times 36538 = 200\,959\,000 \text{ руб}$

Тротуары 58305 м²

на 100 м² $/(149270 \times 291,5) + (213390 \times 291,5) / \times 1,22 \times 1,18 = 152\,187\,883,3 \text{ руб}$
асфальт и плитка

Итого благоустройство: 2 097 176 993 рублей

Расчёт стоимости освоения участков Пузиково (77,74га)

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

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

Обоснование расчета (по ранее построенным объектам)

Водоснабжение

Строительство ВЗУ на объём

3545м³/сутки (2 ВЗУ)

$21\,000\,000 \times 2 = 42\,000\,000 \text{руб}$

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

$(2866840 \times 2,0 \text{км} \times 1,48 \times 1,22 \times 1,15 \times 1,18) + (3400000 \times 1 \text{кнс}) = 17\,505\,322,5 \text{руб}$

Индивидуальные очистные (цена изготовителя и монтаж) 15 500 000руб

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

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

$K=1,22$ индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3кв.2016г

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

Газоснабжение табл.15-02-003 (8км-диам.315мм-500мм) + ГРПБ

$/(4183640 \times 4) + (2714730 \times 4) / \times 1,15 \times 1,22 \times 1,18 + / 1\,500\,000 \times 2 \text{ГРПБ} = 48\,732\,188,3 \text{руб.}$

Получение ТУ цена от Мособлгаза

~150руб/квт

$6534 \text{м}^3/\text{час} = 65340 \text{квт} \times 150 \text{руб} = 9\,801\,000 \text{руб}$

Электроснабжение табл.12-

01-005 11000кВт

$(2520970 \times 4 \text{км} \times 1,15 \times 1,22 \times 1,18) + \text{ТП } 5000000 = 21\,777\,610 \text{руб}$ прокладка сети

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

$17\,000 \text{руб/квт} \times 11000 \text{квт} = 187\,000\,000 \text{руб}$

Всего инженерные сети с учетом проектных работ 342 316 121 руб

Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место	
Детский сад на 355 мест	- 582 190 руб - 1место
Итого: 582 190 $\times 1,22 \times 1,18 = 838121 \times 355 = 297\,532\,857 \text{руб}$	
Общеобразовательные учреждения	
Школа свыше 1000 мест	- 325 390 руб 1место (раздел 2)
Итого: 325 389 $\times 1,22 \times 1,18 \times 1333 = 987 \times 244 = 624\,417\,195,9 \text{руб}$	

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	0,10182	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,610	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,905	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,067	1,937	2,287	2,075	2,007	2,162	2,036
2004 г.	2,368	2,224	2,596	2,395	2,423	2,589	2,386
2005 г.	2,781	2,616	3,076	2,869	2,841	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,225	3,689	3,502	3,651	3,702	3,495
2007 г.	4,031	3,797	4,482	4,301	4,321	4,485	4,008
2008 г.	4,753	4,552	5,028	4,722	5,115	4,939	4,737
2009 г.	5,238	5,047	5,520	5,055	5,406	5,537	5,161
2010 г.	6,874	6,016	6,295	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,485	7,028	7,116	7,360	6,062
2013 г.	10,173	7,314	8,245	7,265	8,029	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,756	8,642	7,529	8,381	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,753	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	8,251
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	8,652	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	8,553
сентябрь	10,302	8,387	8,890	8,263	8,425	8,675	8,587

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Батгросская область
01.01.1984	0,06548	0,07379	0,06365	0,06345	0,06976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12006	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,147	1,090	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,475	1,370	1,338	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,785	1,693	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,064	2,004	1,989	1,943	1,906	2,011
2004 г.	2,536	2,412	2,360	2,219	2,214	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,779	2,698	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,260	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,389	3,806	3,746	3,654	4,099
2008 г.	4,801	5,082	4,585	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,190	5,490	5,140	4,837	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,995	6,124	5,231	5,305	5,057	5,161	5,950
2011 г.	7,491	6,357	5,398	5,230	5,078	5,238	7,196
2012 г.	8,036	7,654	6,036	5,773	5,955	5,171	7,641
2013 г.	7,031	8,023	6,973	6,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	8,106	7,418	6,740	7,167	7,734	9,585
2015 г.	7,694	8,281	7,649	6,547	7,263	7,734	9,485
1-й кв.	7,574	8,261	7,598	6,816	7,238	7,657	9,672
2-й кв.	7,649	8,292	7,850	6,578	7,493	7,761	9,425
3-й кв.	7,725	9,179	8,104	6,384	7,723	7,757	9,364
4-й кв.	7,829	9,314	8,246	6,408	7,798	7,750	9,480
2016 г.							
1-й кв.	7,885	9,349	8,279	6,441	7,778	7,739	9,537
апрель	7,896	9,409	8,338	6,478	7,764	7,787	9,604

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.



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. Сокило



Днепропетровск
Баланс Бизнес Букс
2007



Владельцы и торговые агенты могут представлять свою собственность «лаковым 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 срысывают 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. Ордайте себя от шока, который вы испытаете, обнаружив, что прибор 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% стоит из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже малейшие отклонения 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 другим – 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 предопределяет возможность строительства дополнительной, четвертой рентабельной единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, парковку или склад, создать прекрасный вид или улучшить безопасность. Чтобы беспристрастно оценить место, изучите ландшафт, возможности доступа (насколько легко автомобили смогут заезжать и выезжать с территории собственности) и удобо-

сти (бассейны, теннисные корты, рабочие и гаражные помещения). Знание места и особенностей здания позволит вам ощутить разницу между предложениями.

Личная собственность

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это называется *недвижимостью*. 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 классифицирует это как *движимое имущество, соединенное с недвижимым*).

К этому типу имущества относятся потолочные вентиляторы, осветительные приборы, лестцы, подвесные двери, мусороборники, встроенные шкафы и книжные полки, а также встроенные мойки. Соответственно, собственность, включающая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели собственность без такового. Через оценочную собственность вам необходимо подробно выяснить, какое личное имущество включено в цену сделки. В некоторых случаях продавец пытается забрать личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши законные права. По этой причине рекомендуем проконсультироваться по всей цепи объекта как раз перед закрытием транзакции.

Избегайте недоразумений и разочарований. Специально отоварите 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.

Укажите права и ограничения

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

Приложение №2
Предложения земельных участков.

Объект 1

Веб

www.roszem.ru/land/205083.html

Продам земельный участок 3140.0 соток в Коледино д. , Подольском районе, Московской области

Симферопольское шоссе (М2, "Крым"), 20 км от города (МКАД), "Индустриальный парк"

Лот № 205083 (Размещен 04.12.2012)

Площадь	Цена	Цена за сотку
3 140.00 сот.	709 525 076 Р	225 963 Р
	20 410 000 \$	6 500 \$
	14 976 530 €	4 770 €

Контакты

8-925-800-80-18
Вадим Сергеевич

8-909-156-65-64
Ринат

Участок

Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	многоэтажная жилая застройка
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога
Коммуникации:	газ, канализация, вода, электричество



СКИДКИ ПО СТАВКЕ до 1% ИПОТЕКА АКЦИЯ ДО 30 НОЯБРЯ 2013

Яндекс.Директ

М2 Индустриальный парк «Коледино»!

Проджа пром.земель 1-30 Га. Коммуникации. 20км от Москвы! Симферопольское.

О компании

Свободные участки

Контакты

Объект 2

Веб

www.roszem.ru/land/206422.html

Продам земельный участок 1200.0 соток в Бородино д. , Подольском районе, Московской области

Варшавское шоссе, 20 км от города (МКАД), Бородино д

Лот № 206422 (Размещен 14.12.2012)

Площадь	Цена	Цена за сотку
1 200.00 сот.	324 000 000 Р	270 000 Р
	9 320 093 \$	7 767 \$
	6 858 935 €	5 699 €

Контакты

8-925-800-80-18
Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20
Николай

Участок

Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога
Коммуникации:	газ, канализация, вода, электричество



Банк Петрокоммерц

СМД Банк «Петрокоммерц» Пол. лицензия СБ РФ 071778

Яндекс.Директ

Дом в КП «Лесное озеро» 85км МКАД

Дом 160кв.м. на участке 10 соток. 160м²+вода+газ+Антен5000. руб. Новая Рига

roselk-niga.ru

Продажа земли от 0.5 га

Объект 3

67

Веб

www.roszem.ru/land/206417.html

Лот № 206417 (Размещен 14.12.2012)

Площадь	Цена	Цена за сотку
4 344.00 сот.	434 400 000 р	100 000 р
	12 495 829 \$	2 877 \$
	9 169 238 €	2 111 €

Контакты

8-925-800-80-18
Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20
Николай

Участок

Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога
Коммуникации:	газ, канализация, вода, электричество



СКИДКИ ПО СТАВКЕ до 1%

ИПОТЕКА
АКЦИЯ ДО 30 НОЯБРЯ 2013

Яндекс.Директ

Продажа земли от 0,5 га

Промышленные, сельскохозяйственного назначения, развитие, развитие бизнеса. Звоните!

abcreality.ru

Аккумуляторы для автомобиля

Продажа, доставка, установка аккумуляторов. Скидки! Широкий ассортимент!

Адрес и телефон: abomag.ru Москва

Описание

Уникальный номер объекта: 2618 Торг. ИЖС, возможно строительство малоэтажных многоквартирных домов или таунхаусов. Продается участок, Новая Москва, 43,43 64 га (34,6394 га + 8,797 га), под индивидуальное жилищное строительство, категория - земли населенных пунктов. Расположен в 35 км по Капужскому шоссе, вблизи д.Ярцево Подольского р-на Московской области. Участок в собственности. Выполнена топосъемка участка, разработан эскиз застройки участка, заключен договор на разработку

Объект 4

Веб

www.roszem.ru/land/206420.html

Продам земельный участок 1240.0 соток в Макарово д., Подольском районе, Московской области

Синферопольское шоссе (М2, "Крым"), 20 км от города (МКАД), Макарово д.

Лот № 206420 (Размещен 14.12.2012)

Площадь	Цена	Цена за сотку
1 240.00 сот.	95 000 000 р	75 000 р
	2 475 212 \$	2 157 \$
	1 989 028 €	1 595 €

Контакты

8-925-800-80-18
Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20
Николай

Участок

Категория земель:

Вид разрешенного использования:

Вид права:

Транспортная доступность:

Коммуникации:

СКИДКИ ПО СТАВКЕ до 1%

ИПОТЕКА
АКЦИЯ ДО 30 НОЯБРЯ 2013

Яндекс.Директ

Все автомобили из Швейцарии

Большая, актуальная база автомобилей. Удобный поиск. Отзывы.

ebidrive.ru

Аккумуляторы для всех АВТО

Автомобильные Аккумуляторы. Низкие цены.

Адрес и телефон: 8-925-800-80-18

Объект 5

Веб

www.roszem.ru/land/206422.html

Участок

Поделиться

Продам земельный участок 1200.0 соток в Бородино д., Подольском районе, Московской области

Варшавское шоссе, 20 км от города (МКАД), Бородино д.

Лот № 206422 (Размещен 14.12.2012)

Площадь	Цена	Цена за сотку
1 200.00 сот.	324 000 000 р	270 000 р
	9 320 093 \$	7 767 \$
	6 838 935 €	5 699 €

Контакты

8-925-800-80-18
Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20
Николай

Участок

Категория земель:

Вид разрешенного использования:

Вид права:

Транспортная доступность:

Коммуникации:

СКИДКИ ПО СТАВКЕ до 1%

ИПОТЕКА
ИПОТЕЧНАЯ РАСТРОДАКА

Яндекс.Директ

Аккумуляторы для всех АВТО

Автомобильные Аккумуляторы. Низкие цены. Самовывоз, Доставка, Гарантия СВАО

Адрес и телефон: mdrzlinnko.ru

Новые жилые комплексы

Объект 6

Участок

Продам земельный участок 26.0 соток в Макарово д. , Подольском районе, Московской области

Каширское шоссе (Р4, "Дон"), 15 км от города (ФКАД), Макарово д.
Лот № 230005 (Проекты 2301,2013)

Площадь	Цена	Цена за сотку
26.00 сот.	11 500 000 р	442 308 р
	220 000 \$	12 727 \$
	242 740 €	9 336 €

Контакты

8 495 664 30 10

Резюме est

Участок

Категория земель:земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:личное подсобное хозяйство

Вид права:собственность



Ипотека

Ставка до 1%

Ипотека

Ипотека

Выгодная ипотека от 0,5 г.в

Проектирование, строительство, девелопмент, развитие бизнеса

Ипотека

Ипотека

Аккумуляторы для автомобилей

Поставка, доставка, установка

Аккумуляторы Varta, Bosch, Motul, Solart

Приложение №3 Копии документов предоставленных заказчиком.

Договор № 06-06-16-1
аренды недвижимого имущества

Московская область,
город Подольск

« 09 » июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а), в лице Генерального директора **Исаева Игоря Викторовича**, 13.11.1981 года рождения, место рождения г. Москва, паспорт гражданина РФ серии 45 01 номер 453207, выдан Паспортным столом № 1 ОВД «Пресненский» г. Москвы 14.03.2002 г., код подразделения 772-112, зарегистрирован по адресу: 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 23, кв. 77, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «М2-Подольск», именуемое в дальнейшем «Арендатор», (зарегистрированное в МИФНС России № 5 по Московской области 06.10.2011 за ОГРН 1115074014439, что подтверждено свидетельством серии 50 № 011616668; ИНН 5074045936, КПП 507401001, что подтверждено свидетельством серии 50 №011616669; место нахождения: 142108, Московская область, Подольский район, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202-а) в лице Генерального директора **Барщевского Олега Игоревича**, 08 марта 1937 года рождения, место рождения: город Буй Ярославской области, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 45 04 141206, выданный ОВД Головинского района города Москвы 21 сентября 2002 года, код подразделения 772-086, зарегистрированного по адресу: г. Москва ул. Акад. Ильюшина д. 4 корп. 2 кв. 120, с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 777 407 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:284, именуемый далее – «Земельный участок – 1»;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 142 208 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:957, именуемый далее – «Земельный участок – 2» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2. Земельный участок – 1 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 087058, выданным 11.06.2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации № 50-50-01/010/2013-240 от «28» мая 2013 года.

1.3. Земельный участок – 2 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Решения № 31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ 990039, выданным 15.09.2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6487/1 от «15» сентября 2015 года.

1.4. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (Три) года.

1.5. Недвижимое имущество предоставляется в целях:

- выполнения функций технического заказчика;
- разработки и согласования проектной документации;

- получения исходно-разрешительной документации, технических условий на газификацию, строительство и ввод в эксплуатацию газораспределительных сетей;
- получения исходно-разрешительной документации, технических условий на водоснабжение, строительство и ввод в эксплуатацию сетей водоснабжения;
- получения исходно-разрешительной документации, технических условий на электрификацию, строительство и ввод в эксплуатацию сетей электроснабжения;
- проектирования и строительства подъездных путей.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Ежегодный размер арендной платы составляет 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС – 18% - 18 305,08 (Восемнадцать тысяч триста пять) рублей 08 копеек.

2.2. Размер арендной платы за 3 (Три) года действия Договора составляет 360 000 (Триста шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС – 18% - 54 915,25 (Пятьдесят четыре тысячи девятьсот пятнадцать) рублей 25 копеек.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежегодно в срок не позднее 15 сентября каждого года аренды путем перечисления указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы на расчетный счет Арендодателя.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с видом разрешенного использования и целями указанными в п. 1.5. настоящего Договора;
- по истечении срока настоящего Договора - преимущественное право на заключение нового договора аренды Недвижимого имущества на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

- принять Недвижимое имущество в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора по акту приема-передачи.
- своевременно произвести арендный платеж, установленный разделом 2 настоящего Договора;
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;
- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 3 (Трех) лет.

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

7.3. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий – у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

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

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор


м.п. _____ /И.В. Исаев/

Арендатор: ООО «М2-Подольск»

ИНН 5074045936 КПП 507401001 ОГРН 1115074014439

Коды ОКПО 92729832 ОКВЭД 70.32.2

Место нахождения: 142108, Московская область, п. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202А

Банковские реквизиты: р/с № 40702810120040000343 в "ТКБ" ПАО г. Москва

к/с № 30101810800000000388, БИК 044525388

Генеральный директор


_____ /О.И. Барщевский/