



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

Отчет №3 - 01/08-2017

**Об оценке справедливой
стоимости
объекта недвижимости**

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

Дата оценки:
15 августа 2017 года
Дата составления отчета:
15 августа 2017 года

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2017

Сопроводительное письмо

15 августа 2017 г.

г. Москва,

г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №225 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости земельного участка, находящегося по адресу: Россия, Московская обл. Одинцовский р-он, с/п Жаворонковское, в районе д. Зайцево, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 15 августа 2017 г.

Объект оценки:

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

Кадастровый номер:50:20:0070312:3941.

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

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №2 от 07 декабря 2016 года к договору №№19-02-15-1 от 24 февраля 2015 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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

Основные факты и выводы

Общая информация идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей) Кадастровый номер:50:20:0070312:3941. Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с требованиями 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)

	Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N
Оцениваемые права:	право собственности.
Ограничения и последствия применения полученной информации величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предположением о использовании результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 августа 2017 года.
Дата оценки	15 августа 2017 года.
Дата составления отчета	15 августа 2017 года.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	
Метод предполагаемого использования	1 895 619 309 рублей
Метод остатка	1 895 409 023 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	
Метод распределения	1 895 098 159 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта для внесения в Закрытый Паевой Фонд:	1 895 000 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 895 000 000

(Один миллиард восемьсот девяносто пять миллионов)рублей

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	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
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	9
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	28
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	28
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	28
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	29
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.....	32
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	52

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №225 к Договору № 20/3 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 442 903 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей), кадастровый номер: 50:20:0070312:3941. Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 августа 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. В районе расположения данного земельного участка идет активное развитие инфраструктуры. Происходит застройка малоэтажными жилыми домами участков. Постройка школ,садов. Создаются отдельные жилые микрорайоны. Срок строительства и реализации жилья составляет 3 года. В первый год происходит строительство жилья.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001
р/с N 40701810700000000074 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682
К/с 301018106000000000685 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: г.Москва, ул. Новорязанская д.36
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

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

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.

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, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

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

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

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

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

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

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет: 1 земельный участок, по адресу: РФ, Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево..

Земельный участок 1	
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)
Общая площадь, кв.м.	442 905
Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941.
Кадастровая стоимость	7 570 637 171,70

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано

Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Все количественные и качественные характеристики записаны со слов заказчика

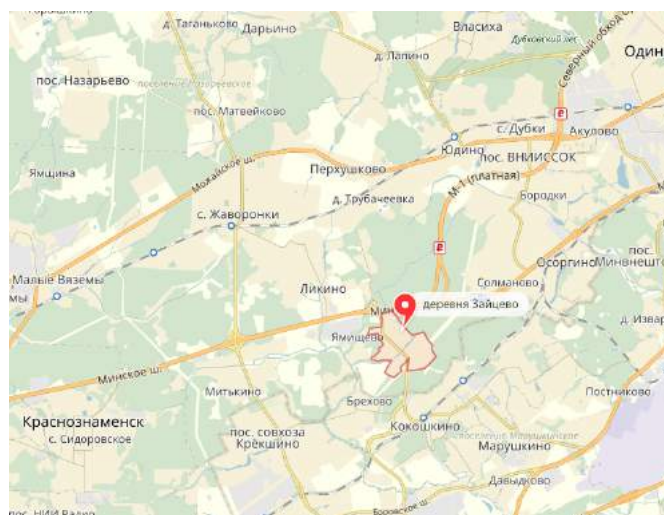
Объект оценки представляет собой земли населенных пунктов без построек. Земельный участок находится в 20 км. от Минского шоссе, среди деревень, без построек и надлежащего подъезда. Условия подведения коммуникаций не рассматривались. План расположения представлен на рисунках. В соответствии с анализом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



Вид на участок



Анализ местоположения



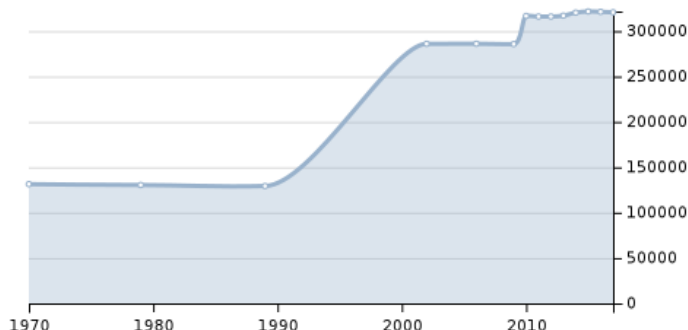
Одинцовский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе центральной части Московской области России.

Административный центр — город Одинцово.

Самый большой по численности населения муниципальный район в России.

Площадь района составляет 1289 км². Район граничит с Москвой (Западный, Новомосковский и Троицкий административные округа), а также с Рузским городским округом, городским округом Красногорск, Наро-Фоминским и Истринским районами Московской области. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружает городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО). До присоединения к Москве новых территорий граничил с Ленинским районом.

Численность населения						
1970 ^[13]	1979 ^[14]	1989 ^[15]	2002 ^[16]	2006 ^[17]	2009 ^[18]	2010 ^[19]
131 426	↓130 469	↓129 343	↑286 033	↑286 132	↓285 708	↑316 696
2011 ^[20]	2012 ^[21]	2013 ^[22]	2014 ^[23]	2015 ^[24]	2016 ^[25]	2017 ^[4]
↓316 060	→316 060	↑317 068	↑320 380	↑321 673	↓321 261	↓320 781



Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

Наиболее крупные предприятия:

121-й Авиаремонтный завод МО РФ

«Голицынский автобусный завод» (до 2014 года выпускал автобусы высокого класса на базе «Мерседес-Бенц», «Скания», «ЛиАЗ», сейчас выпускает сельскохозяйственную технику. Производство автобусов из Голицына было переведено на ЛиАЗ.)

«Одинцовский машиностроительный завод» (башенные краны)

«ВАРО Групп» (Производство наружной рекламы, вентилируемых фасадов, 3D обработка)

«Голицынский керамический завод»

Голицынский кирпичный завод

«Стройиндустрия» (стенные панели для многоэтажных домов)

«Стромремонтналадка» (изделия из ПВХ)

«Одинцовская кондитерская фабрика»

Фабрика «Золотые купола» (кофе)

«Красная линия» (химикаты)

ЗАО «Петелинская птицефабрика»

ЗАО «Агрокомплекс Горки-2» (сельскохозяйственная продукция, молоко)

ООО «Одинцовская управляющая компания» (ЖКХ)

ООО «АС-Маркет» (дистрибуция)

Зайцево — деревня в составе сельского поселения Жаворонковское Одинцовского муниципального района в Московской области.

Впервые в исторических документах деревня встречается в Алфавитном списке помещиков Звенигородской округи 1786 года, как сельцо Зайцево, с 30 ревизскими душами. По Экономическим примечаниям 1800 года в сельце было 7 дворов, 29 мужчин и 42 женщины. На 1852 год в деревне числилось 10 дворов, 38 душ мужского пола и 48 — женского, в 1890 году — 113 человек и усадьбы Зотовой, Лосева и Рожнова. По Всесоюзной переписи 17 декабря 1926 года числилось 41 хозяйство и 201 житель, имелась школа первой ступени, по переписи 1989 года — 86 хозяйств и 207 жителей[2]. Население в 2006 году — 137 человек. До 2006 года Зайцево входило в состав Ликинского сельского округа.

Зайцево расположено в 33 км к юго-западу от центра Москвы и в 10 км к юго-западу от центра Одинцова. По северной границе деревни проходит Минское шоссе. К

западу от Зайцева находится деревня Ямищево, с других сторон деревню окружают лесные массивы и луга. Высота центра над уровнем моря 196 м.

Численность населения		
2002[6]	2006[7]	2010[1]
137	→137	↘81

В Зайцеве находится крупный производственно-складской комплекс, на котором осуществляется сборка и хранение изделий и конструкций из готовых профилей ПВХ и алюминия (окна, арки, входные группы, перегородки, парники и т. д.).

Также имеется продовольственный магазин.

Зайцево расположено на обеих сторонах Кокошкинского шоссе. По северной границе деревни проходит трасса Минского шоссе.

В двух километрах от деревни находится пассажирская железнодорожная платформа Кокошкино, находящаяся в одноимённом дачном посёлке в границах Москвы.

Автобусные маршруты связывают Зайцево с городами Москва, Одинцово, Краснознаменск, Можайск, Кубинка, Голицыно, Верея, посёлками городского типа Тучково, Лесной Городок, Новоивановское, а также селом Жаворонки.

Преобладающая застройка Зайцева представляет собой частный сектор и дачи. В 2014 года начато строительство крупного жилого комплекса, состоящего из 9-12-этажных многоквартирных домов и объектов социальной инфраструктуры.

В Зайцеве расположены два крупных образовательных учреждения.

Православная гимназия Святителя Василия Великого — негосударственное образовательное учреждение, учредителями которого являются Патриаршее подворье, Университетский домовый храм Святой Мученицы Татианы, издательство «Орфограф». Помимо собственно гимназии, в структуру образовательного комплекса входит также детский сад. Деятельность православной гимназии поддерживается Святейшим Патриархом Московским и всея Руси Кириллом. Обучение платное. Гимназия находится на территории бывшей усадьбы, которую позднее занимал Одинцовский детский дом.

Отделение Московской экономической школы — негосударственное образовательное учреждение. Входит в число школ, объединённых Европейским Советом международных школ (ECIS). Обучение проходит на русском и английском языках. Школа имеет статус экзаменационного центра Кембриджского университета (Cambridge ESOL Exam Preparation Centre). В 2010 году школе присвоен государственный статус гимназии. В структуру образовательного комплекса входит детский сад. Обучение платное, приём детей в школу осуществляется при условии наличия рекомендаций от родителей других учеников школы, а также от членов Правления школы.

На территории Православной гимназии Святителя Василия Великого с 2014 года ведётся строительство пятикупольной церкви Василия Великого в стиле неоклассицизма.

В деревне около 40 лет прожил художник Василий Бакшеев.

В зайцевском детском доме жил актёр Василий Лыкшин.

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

Экономический обзор

Картина экономики С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти. Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов. Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднесуточного объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017.

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

В обрабатывающей промышленности, по итогам апреля показавшей рост на 0,6% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов +0,2% м/м, можно выделить следующие тенденции: основной положительный вклад внесли производство кокса и

нефтепродуктов, химический комплекс и пищевая промышленность, при этом темпы роста сдерживались резким спадом в машиностроении и отрицательной динамикой в металлургии. Если рассматривать период с начала года, то можно констатировать продолжение прошлогодних тенденций с точки зрения отраслей, оказывающих стабильную поддержку выпуску в промышленности (см. врезку «О реальном курсе и конкурентоспособности»). Устойчивый рост демонстрирует пищевая промышленность (+0,9% г/г за период с начала года), устойчиво высокими темпами растет выпуск в химическом комплексе (+6,8% г/г за период с начала года). Также вклад в рост вносят деревообрабатывающий комплекс и легкая промышленность. О более равномерном характере экономического роста в текущем году позволяет говорить, хотя и неустойчивый, но все же рост производства стройматериалов (что может являться предвестником восстановления активности в строительной отрасли). Кроме того, с начала года наблюдается устойчивый рост в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, прежде всего за счет производства сельскохозяйственной техники, что свидетельствует о сохранении устойчивого инвестиционного спроса со стороны сельскохозяйственного сектора.

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1кв2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

Врезка. О реальном курсе и конкурентоспособности Ослабление национальной валюты в реальном выражении означает рост конкурентоспособности отечественных товаров на мировых рынках, а также внутри страны. Как в действительности работает механизм повышения конкурентоспособности отечественных товаров при снижении номинального курса под воздействием внешних шоков, всегда ли происходит повышение конкурентоспособности, и от чего это может зависеть? Повышение конкурентоспособности происходит в первую очередь за счет снижения относительной стоимости неторгуемых издержек производства. В простой классификации издержек – их разделении на издержки на труд и издержки на капитал – считается, что капитал является торгуемым ресурсом (так как относительно легко перемещается между странами), а издержки на труд – представляют собой основную компоненту неторгуемых издержек. Соответственно, в качестве аппроксимации неторгуемых издержек производства в экономической литературе обычно берут «удельные издержки на рабочую силу¹». Этот показатель даже часто используют в качестве дефлятора для расчета реального эффективного курса. Его большим преимуществом в этом контексте является относительная унифицированность измерения между странами. В то же время издержки на рабочую силу являются не единственным и иногда даже не основным компонентом неторгуемых издержек производства. Большую долю в издержках компании могут занимать расходы на топливо, водоснабжение и электроснабжение. Часто ценообразование на указанные виды товаров и услуг регулируется (или частично регулируется) государством, что делает цены на них относительно нечувствительными к колебаниям номинального курса национальной валюты. Таким образом, компании могут получать преимущества в смысле конкурентоспособности своей продукции как за счет относительного удешевления труда, так и за счет относительного снижения издержек на услуги инфраструктурного сектора. Рассмотрим более подробно процессы, происходившие в различных секторах российской экономики в период после резкой коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 годов, и проведем анализ того, какие сектора и за счет каких источников получили наибольший выигрыш в терминах конкурентоспособности. После коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 года

торгуемые сектора российской экономики получили конкурентные преимущества как на внутреннем, так и на мировом рынке. Наиболее эффективные отрасли смогли увеличить выпуск продукции даже в условиях сжатия внутреннего спроса в 2015-2016 годах.

Так, среди отраслей обрабатывающей промышленности рост выпуска был зафиксирован в металлургическом производстве (+4,0% в 2015 году), деревообработке (+2,8% в 2016 году), в пищевой промышленности (+3,1% в 2015 году, +3,1% в 2016 году), в производстве резины и пластмассовых изделий (+6,3% в 2016 году), в химической промышленности (+5,8% в 2015 году, +6,3% в 2016 году). О том, как выражалось повышение конкурентоспособности продукции, выпускаемой указанными секторами экономики, общее представление может дать анализ динамики долларовых цен продуктов отечественных компаний в сопоставлении с мировыми ценами на соответствующую продукцию. Из приведенных ниже графиков видно, что продукция отдельных отраслей промышленности в 2015-2016 годах в среднем дешевела быстрее, чем аналогичная продукция в среднем в мире. Очевидно, что повышение конкурентоспособности росПредставление об «экономии» предприятий на каком-либо виде издержек дает динамика такого показателя, как «удельные издержки», то есть издержки, рассчитанные на единицу добавленной стоимости. На рисунках 6-9 приведены значения и динамика двух основных компонент неторгуемых издержек производителей – издержек на труд и издержек на топливо, электро- и водоснабжение. Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы. Во-первых, доля издержек на топливо, электроэнергию и воду в ВДС отраслей экономики в целом сопоставима с долей издержек на труд, и, соответственно, говоря об изменении конкурентоспособности отечественной продукции важно иметь в виду динамику обеих компонент затрат. Во-вторых, «выигрыш» от ослабления рубля был относительно равномерно распределен между снижением удельных издержек на труд и удельных издержек на топливо, воду и электроэнергию. Так, например, в металлургическом производстве удельные издержки на труд и удельные издержки на топливо, энергию и воду сократились в 2015 году по сравнению с 2016 годом на 5 п.п. Сопоставимым сокращение обоих видов издержек было в химической промышленности (на 9 и 8 п.п. соответственно), а повышение конкурентоспособности целлюлозно-бумажной промышленности было в большей степени обусловлено сокращением удельных издержек на топливо, электричество и воду (на 7 п.п. против 5 п.п.). В-третьих, примечательным также является тот факт, что пищевая промышленность вовсе не сократила удельные издержки в 2015 году по сравнению с 2014 годом, что позволяет предположить, что расширение выпуска и процессы импортозамещения были в большей степени обусловлены введенными Правительством Российской Федерации контрсанкциями. сийской продукции было обеспечено снижением неторгуемых компонент издержек производства, номинированных в рублях.

Источник.: <http://economy.gov.ru/>

Обзор рынка новостроек Одинцовского района

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

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

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

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

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

В пятерку самых доступных жилых комплексов по цене квадратного метра, помимо ЖК «Высокие Жаворонки», также входят жилые комплексы «Князь Голицын» (54,6 тыс. руб.), «Успенский» (56,5 тыс. руб.), Дом на Успенке (58 тыс. руб.) и «Голицыно Парк» (58 тыс. руб.).

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

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

Источник: «Метриум Групп»

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: Аналитический центр Novostroy-M.ru

UP-Квартал «Сколковский»

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

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

С точки зрения доступности комплекс имеет отличные показатели - расположен всего 5 км от МКАД по Можайскому шоссе. До ж/д станции «Трехгорка» путь составляет 2 мин. пешком, на автомобиле до МКАД 10 мин и до станций метро «Парк Победы» и «Славянский бульвар» - порядка 20 мин на общественном транспорте. Параметрам

безопасности в комплексе также будет уделено большое внимание – начиная от огороженной охраняемой территории до формирования однородной среды обитания и видеонаблюдения. Во второй секции 4-го корпуса предлагаются квартиры с полной чистовой отделкой. На выбор будут представлены три различных стиля отделки: «Авангард», «Ар-деко» и «Классика». Все работы выполняются комплексно, покупателю останется только приобрести в свою новую квартиру светильники, шторы и карнизы.

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

В настоящее время в проекте предлагается порядка 150 квартир площадью от 43,86 до 94,15 кв.м, стоимость метра стартует от 69 000 рублей, а бюджет покупки от 3,512 млн рублей. Цена на популярные однокомнатные квартиры стартует от 80 000 руб./кв.м., поэтому с учетом нулевой стадии текущей готовности этот проект является одним из самых интересных для инвестирования.

UP-Квартал «Западное Кунцево»

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

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

ЖК «Да Винчи»

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

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

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

города Одинцово ставит его на второе место по дороговизне квартир на первичном рынке в локации.

ЖК «Одинцовский парк»

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

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

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

ЖК «Одинбург»

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

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

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

К слову, в сентябре 2014 г. была открыта новая эстакада на Можайском шоссе от улицы Толбухина до улицы Петра Алексеева. Теперь двигаться по трассе можно значительно быстрее, убран ряд светофоров на пересечениях с районными улицами,

обустроены дополнительные полосы для движения общественного транспорта и многое другое. Все это в комплексе позволяет добраться из центра Москвы до Одинцово и в обратном направлении значительно быстрее даже в условиях плотного столичного трафика в часы пик.

ЖК «Рублевский»

В настоящее время в активной стадии строительства находятся 10 корпусов на разной стадии готовности, начиная от заливки бетонной плиты основания. Проект выгодно располагается в 3,5 километрах от МКАД вблизи Минского шоссе и в районе потенциального строительства станции наземного метро в Сколково. Жилой комплекс также малоэтажный (каждый корпус высотой 3 этажа) с использованием европейского стиля. Также как и во многих других комплексах предусмотрено строительство подземного паркинга и комплексное благоустройство. Застройщик особо подчеркивает, что в домах, построенных из кирпича, квартиры продаются по цене панельных домов, т.е. дешевле. Стоимость квартир действительно низкая по сравнению с конкурентами и позволяет совершить выгодную покупку – минимальный порог сделки всего 2 278 000 руб. за студию площадью 24,5 кв.м. В целом проект бьет рекорд как минимальной средней цены 1 кв.м, так и минимального среднего бюджета покупки.

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

ЖК «Ромашково»

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

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

мкр. Немчиновка

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

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

ЖК «Единый стандарт»

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

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

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

Стоит отметить также объем порядка 100 квартир в проектах ЖК «Первый», ЖК «Гармония» (мкр. 7-7А), микрорайон «Центральный». Все они расположены в черте города Одинцово, находятся на разных стадиях строительства, стоимость квадратного метра от 77 000 до 125 000 руб., а бюджет покупки 3,762-17,17 млн руб.

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

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

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

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

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

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

Рейтинг жилых комплексов по самому минимальному бюджету покупки

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

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

Табл. Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2016 г.

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

Земельный рынок Московской области

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

Большие земельные участки для комплексного освоения требуют индивидуального рассмотрения условий подведения коммуникаций в зависимости от объема строительства и необходимой социальной инфраструктуры. Тем не менее, для ориентировочного анализа уровня цен мы приводим данные о предложениях земельных участков для малоэтажной жилой застройки с коммуникациями из которого выявлен диапазон от 97 058,82 до 97 058,82 до 561 497 рублей за сотку без учета скидок на торг.

Выводы:

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для малоэтажной жилой застройки. В Одинцовском районе земельные участки для малоэтажной жилой застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 97 058,82 до 561 497 рублей за сотку.

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

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

Источники:

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

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

http://www.opin.ru/analitics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.ht

ml

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот.	3000	374	10	9	17
Цена предложения, рублей	1 050 000 000	210 000 000	2 100 000	990 000	290 000
Вид разрешенного использования	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Адрес:	село Ершово, Одинцовский район, Московская область	деревня Дарьино, Одинцовский район, Московская область	деревня Асаково, Одинцовский район, Московская область	Московская область, Одинцовский район, д. Спасское	Московская область, Одинцовский район, с. Шарاپово
Описание	Участок идеален под застройку малоэтажными домами переменной этажности в 4-6 этажей, таунхаусами, ориентировочно 175 000 кв.м.	Продажа земельного участка в Одинцовском районе Московской области. С двух сторон участок окружен лесом. В пешей доступности находится деревня и организованная коттеджная застройка, а также коттеджные поселки. Транспортная доступность. 9 земельных участков общей площадью 37 465 кв.м., в т.ч. 7 смежных земельных участков по 5000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное жилищное строительство, образующих единый массив общей площадью 3.5 Га и еще два смежных	Продается земельный участок 10 соток в Одинцовском районе, Московской области, в деревне Асаково. Участок без строений, по периметру вкопаны столбы, электричество подведено к участку, установлен щит. Участок расположен в красивом районе, рядом каскад Нарских прудов, лес.	Квадратный участок 30 на 30, деревня газифицирована и электрифицирована, дорога - асфальт и приличная грунтовка (проезд круглый год), через дорогу от участка - река Молодиля, в 2-х км. - село Каринское (автобус 455 до Москвы, магазины, аптеки и т.п.), близко Звенигород, очень красивые окрестности. Земли поселений, индивидуальное жилищное строительство.	Замечательная земля 16,6 соток, с выходом к озеру, все коммуникации по границе. Правильной формы, с двух сторон есть забор, есть плодовые деревья. Участок состоит из двух 9,8 соток и 6,8с, у каждого участка отдельный взрослый собственник. Возможен небольшой торг.

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		земельных участка 965 кв.м. и 1500 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства. Участки расположены на западе Московской области в Одинцовском районе, Назарьевский с.о., деревня Дарьино, в 20 км. от МКАД по Можайскому или Рублево-Успенскому шоссе. Ближайшее окружение: с двух сторон - лесной массив, с двух других граничит с дер. Дарьино и организованной коттеджной застройкой. В непосредственной близости коттеджные поселки «Николино», «Дом отдыха Успенское».			
Источник	http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_ershovo_30_ga/	http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_malo_etazhnuyu_zastroyku_3_74_ga_darino/	http://www.invest.ru/prodaja/uchastki_pod_stroitelstvo_doma/zemelnyy_uchastok_v_asakovo_10_sotok/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/158416721/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/159734286/
Цена за 1 сот рублей	350 000	561 497	210 000	110 000	97 058,82

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

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

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

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

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

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

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

стоимости земельного участка будет максимальной).

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

Доходный подход

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

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

3.3. АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

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

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

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. Для объекта оценки это комплексное освоение для жилой застройки. С учетом генерального плана развития территории – шестиэтажная жилая застройка.

✓ Согласно задания на оценку, данный объект оценки будет использован для комплексного 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 индивидуальной застройки не нормируются.

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

Оцениваемый участок возможно использовать для размещения жилого квартала малоэтажной застройки.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной и среднеэтажной застройки составляют :0,4 от 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: 442 905 кв.м

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

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

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

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

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

Таблица. Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2016 г.

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

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

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

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

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

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

Выводы:

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

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Для определения методов расчета стоимости прав аренды, оцениваемого объекта использовались МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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:

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

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

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

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

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

норма дохода на капитал;

безрисковая ставка;

премия за риск рынка недвижимости;

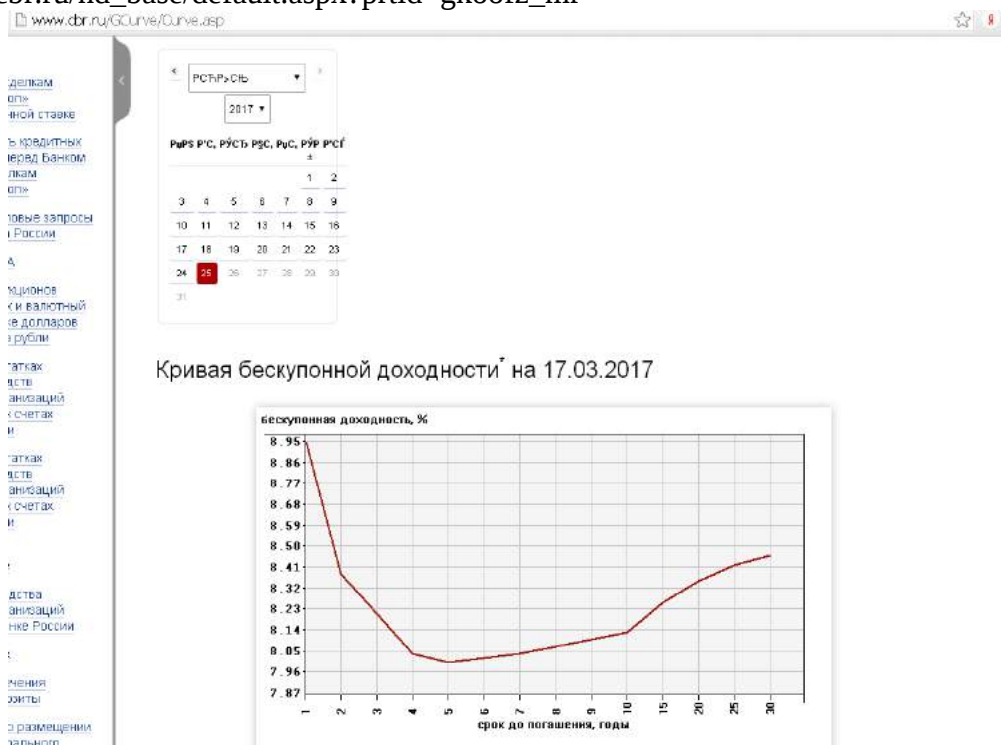
премия за риск ликвидности;

премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (25 лет) ГКО-ОФЗ, которая составляет 8,41%
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:

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

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: (8,41*6)/12=4,21% .

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 Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

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

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 8,41%

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	8,41%
Премия за риск рынка недвижимости	-5%÷-6%
Премия за риск управления недвижимостью	0,2%
Премия за риск ликвидности	4,21%
Ставка дохода на капитал	6,92%÷7,92%
Норма возврата капитала	0,00002%
Ставка капитализации	6,82002÷7,82002%

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = P \times (CCC + ДКИ)$$

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 износ (ВнИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	32	31	-	
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	35	-	
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	33	-	
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24-30	22-28	-	

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

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

ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

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

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

Таблица. Параметры для расчета

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

	домов			
4	Цена продаж	Руб./кв.м .	57 000 - 85 500	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./кв.м .	5500-6300	Анализ рынка, расчеты оценщика
7	Затраты на строительство школ	Руб.	441 478 680,00	Анализ рынка, расчеты оценщика
9	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	221 853 625,00	Анализ рынка, расчеты оценщика
10	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	244 469 672	Анализ рынка, расчеты оценщика
11	Затраты на благоустройство	Руб.	1 252 190 779,59	Анализ рынка, расчеты оценщика
12	Общий коэффициент капитализации	%	$6,82002 \div 7,82002\%$	Расчет оценщика
13	Прибыль предпринимателя	%	22-28	Расчет оценщика по данным СРД 19, 2016 г.
14	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ	%	25-35	В соответствии с НЭИ и данными [8,9]

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

Расчет доходов от продажи жилья

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 3 года в соответствии с заданием на оценку, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика продаж выбиралась исходя из данных полученных от риэлторов, занимающихся реализацией новостроек и собственного опыта оценщика. Кроме этого динамика продаж корректировалась при итерационном расчете. Величина стоимости реализованного жилья рассчитывалась путем умножения цены продажи на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена продажи устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4.4 -4.5. данного отчета.

Расчет доходов от аренды жилья

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

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

4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Операционная аренда

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №2 от 07 декабря 2016 года к договору №№19-02-15-1 от 24 февраля 2015 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одной сотки, оцениваемых объектов составляет: 17 093,14 рублей за кв.м. Налог на землю за одну сотку составит: $1,5\% \cdot 17\,093,14 \text{ руб./кв.м} = 256,4 \text{ руб./кв.м}$. За 12 месяцев.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $0,068 \text{ руб./кв.м} + 256,4 \text{ рублей/кв.м} = 256,47 \text{ рублей/кв.м}$.

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

Срок действия договора

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%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$256,47 \cdot (1 + 9\% \cdot 12/12)^{(12/12)} = 279,55 \text{ рублей за кв.м.}$

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: $279,55 \text{ руб./кв.м.} \cdot 442\,905 \text{ кв.м} = 123\,814\,092,75 \text{ рублей}$

Таким образом справедливая стоимость полученная по методу предполагаемого использования равняется: $1\,771\,805\,216,33 \text{ руб.} + 123\,814\,092,75 \text{ руб} = 1\,895\,619\,309 \text{ рублей.}$

4.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

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

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

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

Таблица Расчет текущей стоимости денежного потока от аренды за один период

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

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

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

Где:

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

R_L - коэффициент капитализации для земельного участка;

R_O - коэффициент капитализации объекта;

V_O - стоимость объекта недвижимости;

RB- коэффициент капитализации для здания;

VB- стоимость здания;

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

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

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

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

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

Операционная аренда

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №2 от 07 декабря 2016 года к договору №№19-02-15-1 от 24 февраля 2015 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одной сотки, оцениваемых объектов составляет: 17 093,14 рублей за кв.м. Налог на землю за одну сотку составит: $1,5\% \cdot 17\,093,14 \text{ руб./кв.м} = 256,4 \text{ руб./кв.м}$. За 12 месяцев.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: 0,068 руб./кв.м + 256,4 рублей/кв.м = 256,47 рублей/кв.м.

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

Срок действия договора

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%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$256,47 \cdot (1 + 9\% \cdot 12/12)^{(12/12)} = 279,55$ рублей за кв.м.

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: 279,55 руб./кв.м. * 442 905 кв.м = 123 814 092,75 рублей

Таким образом справедливая стоимость полученная по методу остатка равняется: 1 771 594 930,67 руб. + 123 814 092,75 руб = 1 895 409 023 рублей.

4.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика, которая определялась из диапазона 22% - 24% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 24,3 %. Доля стоимости земельного участка составила 33%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 25-35%, в соответствии с НЭИ см. раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений.

Стоимость земельного участка составляет 33% от общей стоимости.

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

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

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

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

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

Операционная аренда

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №2 от 07 декабря 2016 года к договору №№19-02-15-1 от 24 февраля 2015 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одной сотки, оцениваемых объектов составляет: 17 093,14 рублей за кв.м. Налог на землю за одну сотку составит: $1,5\% \cdot 17\,093,14 \text{ руб./кв.м} = 256,4 \text{ руб./кв.м}$. За 12 месяцев.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $0,068 \text{ руб./кв.м} + 256,4 \text{ рублей/кв.м} = 256,47 \text{ рублей/кв.м}$.

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

Срок действия договора

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%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$256,47 \cdot (1 + 9\% \cdot 12/12)^{(12/12)} = 279,55 \text{ рублей за кв.м.}$

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: $279,55 \text{ руб./кв.м.} \cdot 442\,905 \text{ кв.м} = 123\,814\,092,75 \text{ рублей}$

Таким образом справедливая стоимость полученная по методу распределения равняется: $1\,771\,284\,065,80 \text{ руб.} + 123\,814\,092,75 \text{ руб.} = 1\,895\,098\,159 \text{ рублей.}$

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Получены следующие результаты:

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	1 895 619 309 рублей
Метод остатка	0,33	1 895 409 023 рублей
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	1 895 098 159 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки :		1 895 375 497 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:		1 895 000 000 рублей

Полученные результаты достаточно близки друг к другу. Разница составляет менее 1%, поэтому за справедливую стоимость земельного участка полностью свободного от инженерных коммуникаций и инфраструктурных объектов можно принять среднюю величину 1 895 000 000 рублей.

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

1 895 000 000

(Один миллиард восемьсот девяносто пять миллионов)рублей

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ВО ВНЕШНЕОТНОШЕНИЯХ № 9-01-17
ОТ 5.01.1977. ПИРНИК В.Б.



КОПИЯ
ВЕРНА

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

Зусен А. Н.
Областная организация



КОПИЯ
ВЕРНА



KTLD

KTLD

KTLD

KTLD

KTLD

KTLD

KTLD

KHL3

KHL3

KHL3

KHL3

KHL3

KHL3

KHL3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"25" июля 2016 г. № МО-16/38-2005268

1	Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:20:0070312:3941/1			
						
5	Масштаб 1:500					
Подпись территориального органа МПТ (полное наименование должности)			 О. В. Трунов (подпись, фамилия)			

 ВО ДОВЕРЕННОСТИ № 99-03-17-1
 ОТ 14.07.2017Г. ВПР № 17-03
КОПИЯ
ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"25" июля 2016 г. № МО-16/38-2005268

1	Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:20:0070312:3941/2			
						
5	Масштаб 1:500					
Подпись территориального органа МПТ (полное наименование должности)			 О. В. Трунов (подпись, фамилия)			

 ВО ДОВЕРЕННОСТИ № 99-03-17-1
 ОТ 14.07.2017Г. ВПР № 17-03
КОПИЯ
ВЕРНА

Договор № 19-02-15-1
аренды недвижимого имущества

Московская область
Одинцовский район

«21» *сентября* 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «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** (паспорт гражданина РФ серии 45 01 номер 453207, выдан Паспортным столом № 1 ОВД «Пресненский» г. Москвы 14.03.2002 г., код подразделения 772-112, 13.11.1981 года рождения, место рождения г. Москва, зарегистрирован по адресу: 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 23, кв. 77), действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 05.02.2013 в реестре за №2539, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №5 по Московской области за ОГРН 1105074003825, что подтверждается свидетельством серии 50 №013545066, выданным 16 октября 2013 г.; ИНН 5036105937, что подтверждается свидетельством серии 50 №013545067, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №5 по Московской области; место нахождения: 142116, Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д. 13), в лице Генерального директора **Курикова Виктора Михайловича** (паспорт гражданина РФ серия 46 02 номер 396495, выдан Химкинским УВД Московской обл. 12.04.2002 г., код подразделения 503-112, 31.12.1949 года рождения, место рождения: гор. Истра Московской области, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Строителей, д.3 кв.33), действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.1.1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 142 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, в районе д. Зайцево, уч. 7, кадастровый номер участка: 50:20:0070312:241, именуемый далее – «Земельный участок – 1»;

1.1.2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 300 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, в районе д. Зайцево, уч. 7, кадастровый номер участка: 50:20:0070312:242, именуемый далее – «Земельный участок – 2» или совместно «Недвижимое имущество» или «Земельные участки», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2. Земельный участок – 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 03.09.2014 г. №25-08-14/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АИ номер 308190, выданным «18» сентября 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-66/084/2014-265 от «18» сентября 2014 г.

1.3. Земельный участок – 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной

1

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 69-03-17
от 11.01.2017 г. *Исаев И.В.*



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.12.2014 г. № 02-12-14/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АК номер 372899, выданным «19» января 2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50/020-66/121/2014-2/3 от «19» января 2015 г.

1.4. Недвижимое имущество предоставляется для целей использования в соответствии с видом разрешенного использования.

1.5. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за пять лет составляет 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС – 18% - 22 881,36 (Двадцать две тысячи восемьсот восемьдесят один) рубль 36 копеек.

2.2. Размер арендной платы в год составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС – 18% - 4 576,27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежегодно не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до даты истечения соответствующего года аренды по настоящему Договору, путем перечисления указанной в п. 2.2 настоящего Договора суммы на расчетный счет Арендодателя.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

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

- сдавать в субаренду Недвижимое имущество третьим лицам без согласования с Арендодателем.

3.2. Арендатор обязан:

- своевременно производить арендные платежи, установленные 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, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации 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 паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.2.2 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

2



письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в разделе 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 5 (Пяти) лет с даты его заключения.

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 4 (Четырех) подлинных экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант», четвертый - в органе, осуществляющем 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 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО), г.Москва
к/с 30101810600000000685, БИК 044583685

Генеральный директор


М.П. /И.В. Исаев/

Арендатор: ООО «СтройИнвест»

ИНН 5036105937 КПП 503601001 ОГРН 1105074003825

Место нахождения: 142116, Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д.13

Банковские реквизиты: р/с 40702810530430840701 в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

Генеральный директор


М.П. /В.М. Курников/

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 09-09-17-
ОТ 11.01.2017г. ВЕРНА

 КОПИЯ
ВЕРНА

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

- Общая площадь: 442 905 кв.м.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 177 162 кв.м.(т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), коэф=0,4
- Обеспеченность жильем = 35 м²/чел. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 5062 чел.
- Кол-во мест в школах – 760 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 203 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- S_{участков школ}. = 30 500 кв.м. (40 м²/чел при вместимости 600-800чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- S_{участков ДДУ}. = 7105 кв.м га.(35 м²/чел при вместимости >100 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

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

на 100м2 / (149270 * 33217,88 м2/(100*2 м2)+ (213390 * 33217,88 м2/(100*2 м2))/ x1,37 x 1,18 = 82087406 руб									
Итого Благоустройство: 1 252 190 779,59 рублей									
Расчёт стоимости освоения участка									
Расчёт выполнен по государственным сметным нормативам НЦС 81-02-2012									
Утверждённым приказом министерства регионального развития РФ от 30декабря 2011г за №643									
Обоснование расчета табл.14-09-002									
Водоснабжение Прокладка сети (измеритель на 1км)									
2диаметра 225мм - 4 812 350 x 2км x1,48 x1,15 x1,37 x1,18 = 26 481 912 руб.									
к=1,48 т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее									
К=1,15 - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах)									
К=1,37 индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3кв.2016г									
К=1,18 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках)									
Лимиты на присоединение к сетям - Стоимость от муниципальных предприятий Московской обл. 75000руб/м3 водоснабжение и водоотведение									
75000руб x 1232м3 = 92 400 000руб									
Водоотведение табл.14-10-002 (напорные сети с двумя КНС)									
4319105x2x1,48x1,37x1,15x1,18 = 23 767 631 рублей									
Газоснабжение табл.15-02-003 (1,3км-диам.400, 1,3км-диам.300мм)									
/(4183640x1,3км)+(2714730x1,3)/x1,15x1,37x1,18+/1300000x2/=19 272 098 руб.									
Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт									
2272,34м3/час = 2272,4квт x 150руб = 3 408 510 руб									
Электроснабжение табл.12-01-005									
(2201730x1,5кмx1,15x1,37x1,18)+ТП 4999700 = 11 139 521 руб									
Получение ТУ 17000руб/квт стоимость от энергоснабжающих служб Моск.обл.									
17 руб/кВт x4000кВт = 68 000 000руб									
Всего инженерные сети с учетом проектных работ 244 469 672 руб									
Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место									
Детский сад на 203 мест - 676 033 руб - 1место									
Итого: 676 033 x1,37x1,18=1 092 875* 203=221 853 625 руб									
Общеобразовательные учреждения									
Школа на 760мест - 359 330 руб 1место (раздел 2)									

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

Выпуск 96 • июль 2016

34

2
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,734	1,074	1,249	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	2,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,062	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,586	2,229	2,596	2,494	2,473	2,589	2,386
2005 г.	2,781	2,816	2,975	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,182	3,991	4,321	4,185	4,006
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,838	4,737
2009 г.	5,238	5,047	5,325	5,055	5,406	5,037	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,927	6,966	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	8,673	7,495	7,028	7,116	7,369	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,281	8,404	7,915
2015 г.	10,828	7,853	8,801	7,783	8,272	8,430	8,253
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,828	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	9,869	8,002	8,341	7,849	8,184	8,445	8,261
4-й кв.	9,960	8,174	8,512	7,970	8,239	8,533	8,324
2016 г.							
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,326
апрель	10,075	8,241	8,652	8,080	8,274	8,562	8,366
май	10,129	8,279	8,711	8,124	8,309	8,591	8,406
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	8,796	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	Волгодонская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,05345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12000	0,10466	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.	1,275	1,274	1,2	1,338	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,338	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,693	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,899	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,536	2,412	2,367	2,210	2,234	2,290	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,789
2006 г.	3,600	3,581	3,425	3,233	3,235	3,260	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,369	3,906	3,796	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,565	4,530	4,523	4,597	4,838
2009 г.	5,180	5,496	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,045	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,931	6,307	5,068	5,230	5,038	5,236	6,396
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	6,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	8,915	7,514	9,671
2014 г.	7,490	9,105	7,416	8,760	9,167	7,734	9,985
2015 г.	7,694	9,281	7,649	8,547	9,263	7,734	9,485
1-й кв.	7,574	9,261	7,598	8,818	9,238	7,857	9,672
2-й кв.	7,649	9,292	7,850	8,578	9,493	7,751	9,425
3-й кв.	7,725	9,179	8,104	8,384	9,723	7,757	9,364
4-й кв.	7,629	9,314	8,246	8,405	9,798	7,760	9,480
2016 г.							
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	9,779	7,739	9,537
апрель	7,896	9,409	8,330	8,479	9,764	7,787	9,495

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Eldred, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

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

Перевод с английского В. А. Соколова



Днепропетровск
Баланс Бизнес Букс
2007

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

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

Размер земельного участка и особенности здания

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

Сравним два здания-триплекса (прекрасные дома). Оба здания триплексы предлагаются на продажу по цене 280 тыс. долларов, а другой — по цене 300 тыс. долларов. Если вы заинтересуетесь приобретением такой собственности, предложите за 280 тыс. долларов покажется вам более привлекательным. Но в действительности предложение за 300 тыс. долларов таит в себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и зонирование) этой собственности предоставит возможность строительства дополнительной, четвертой рентабельной единицы.

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

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

Личная собственность

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это называется *недвижимостью*. Заправляемая владельцем цена может включать и *личную собственность* — мойки и сушилки, холодильник, холодильник, стиральную машину, окна и шторы, жалюзи, оконные и комнатные кондиционеры, зеркала, стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (заказное оборудование, кассифицирующее это как *движимое имущество, связанное с недвижимостью*).

К этому типу имущества относятся потопочные вентиляторы, осветительные приборы, лампы, подвесные лампы, мусоропроводы, кн, встроенные шкафы и книжные полки, а также встроенные мойки. Соответственно, собственность, включающая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели собственность без такового. Перед оценкой собственности вам необходимо подробно выяснить, какое личное имущество включено в цену сделки. В некоторых случаях продавец пытается забрать личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши законные права. По этой причине рекомендуем проконсультироваться по всем вопросам с адвокатом.

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

Уважайте права и ограничения

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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

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

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

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

Листов

