

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ЗАО ИКФ «КонС»

/В.И. Светлаков/



Отчет № 3-03/08-18

ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ

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

Дата оценки:

02 августа 2018 года

Дата составления

отчета:

02 августа 2018 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2018

### Сопроводительное письмо

02 августа 2018 г.  
г. Москва,  
г-ну Кулика Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №291 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Московская область, с/пос. Лаговское, вблизи д. Бородино, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

**Дата оценки:** 02 августа 2018 года.

**Объект оценки представляет собой:**

Земельный участок площадью 270 080 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Кадастровый номер 50:27:0020614:156

Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Московская область, с/пос Лаговское, вблизи д. Бородино

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №21-08-17-1 от 01 сентября 2017 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

### Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 270 080 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Кадастровый номер 50:27:0020614:156 Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Московская область, с/пос Лаговское, вблизи д. Бородино
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом

	Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	02 августа 2018 года
Период проведения оценки	02 августа 2018 года
Дата составления отчета	02 августа 2018 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях
Сравнительный подход (метод распределения)	65 282 603,09 рублей
Доходный подход (метод остатка)	65 183 610,63 рублей
Доходный подход (метод предполагаемого использования)	65 446 354,16 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	65 304 189,29 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:	<b>65 300 000 рублей</b>

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляющейся на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. МСФО(IFRS)-13

«Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

Настоящая оценка была проведена методом (предполагаемого использования, остатка, распределения), 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.

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: ул. Ярославская, д.8 кб, офис 326; тел: +7-916-679-48-68

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

65 300 000

(Шестьдесят пять миллионов трехста тысяч) 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. ОГЛАВЛЕНИЕ .....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	21
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	66
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	66
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	66
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	67
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ .....	70
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	86
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	92

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №291 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 270 080кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Кадастровый номер 50:27:0020614:156 Земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Московская область, с/посЛаговское, вблизи д. Бородино.
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.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	02 августа 2018 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в

	<p>отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Производится оценка при следующих допущениях:</p> <p>Земельный участок обременен охранной зоной газопровода, которая составляет: 92 000 кв.м. (9,2 га). Строительство и использование этой площади невозможно. ( приложение)</p> <p>Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях. ( приложение)</p> <p>Срок реализации проекта 3 года.</p> <p>Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.</p>
--	---

### **1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

#### **1.3.1. Сведения о заказчике**

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 4070181030000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682 ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года .

#### **1.3.2. Сведения об оценщике**

Светлаков Василий Иванович

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001674/18. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2018 г. по 20 апреля 2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001244/17. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2017 г. по 01 октября 2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Столицентров) рублей.

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

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

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причем такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое 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.
- Производится оценка при следующих допущениях:  
Земельный участок обременен охранной зоной газопровода, которая составляет: 92 000 кв.м. (9,2 га). Строительство и использование этой площади невозможно. (приложение)  
Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях. (приложение)  
Срок реализации проекта 3 года.

- Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

## **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

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

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

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

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

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

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

## **1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №50-0-1-247/4102/2017-8907 от 04 августа 2017 года.

2)Договор аренды недвижимого имущества №21-08-17-1 от 01 сентября 2017 года

## **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

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

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

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

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

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

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 20.05.2015г.,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.

В соответствии с Постановлением 532 от 20.05.2013 в противоречие с НЦС 81-02-2012 определено разрешенное использование участка для размещения многоэтажной жилой застройки. В соответствии с заданием на оценку и действующими нормативами НЦС 81-02-2012 оценка проводится при условии разрешенной малоэтажной застройкой.

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, с/посЛаговское, вблизи д. Бородино

**Таблица 1**

Земельный участок 1	
Местоположение	РФ, Московская область, с/посЛаговское, вблизи д. Бородино
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» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	270 080
Кадастровый номер:	50:27:0020614:156
Кадастровая стоимость:	1 652 824,44
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита

Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Охранная зона газопровода 92 000 кв.м. ( 9,2 га) Доверительное управление, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50:27:0020614:156-50/001/2017-4 от 05.02.2013 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а также правоустанавливающих документов.

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

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

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



Рис 2.1 Местоположение объекта оценки  
**Описание участка**

#### Окружение участка:

- Север – берег р. Петрица
- Восток – лесной массив
- Юг – лесной массив
- Запад – д. Меншинское, д. Бородино, р. Петрица

#### Подъезд к участку:

- подъезд к участку осуществляется с ул.Кирова г.Подольска.
- Так же будет построен съезд в сторону участка со строящегося Южного обхода г.Подольск



Рис. 2.2 Фотографии объекта оценки

На оцениваемом земельном участке располагается охранная зона газопровода, которая, в общем, составляет 92 000 кв.м. (9,2 га). ( Данные предоставлены заказчиком). На этой площади невозможно производить, какие либо строительные и земляные работы. Поэтому полезная площадь, используемая в строительстве, составляет: 270 080кв.м.-92 000 кв.м.=178 080 кв.м. При оценке используется и учитывается только та площадь, на которой возможно строительство.



Рис. 2.3 Схема расположения газопровода.

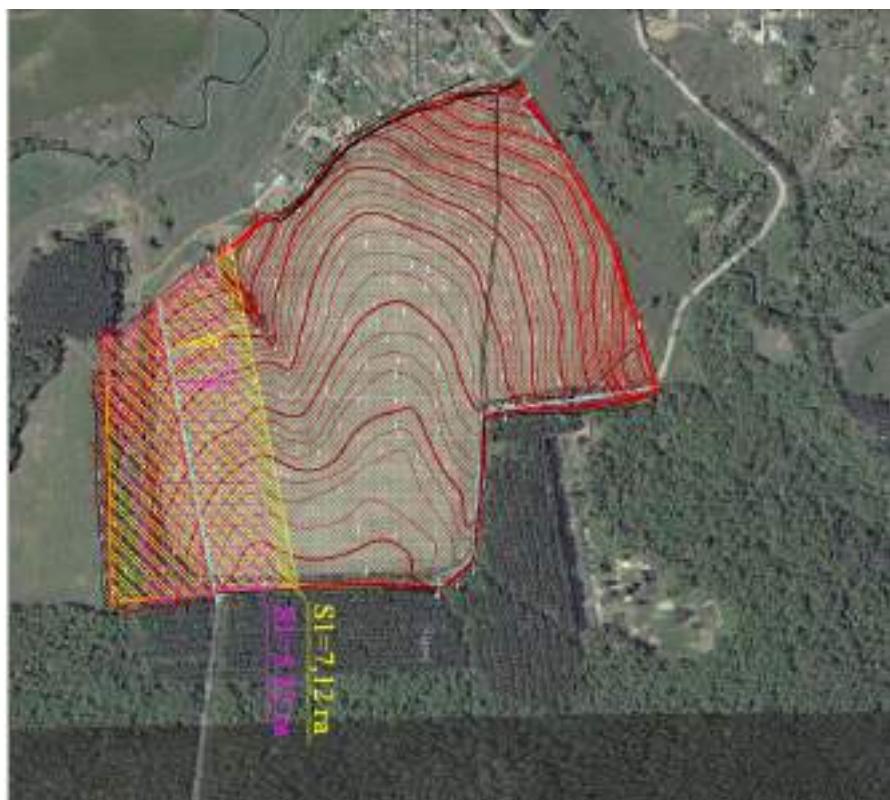


Рис. 2.4 Схема площади занятой охранной зоной.

### АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Площадь района составляет 281,45 км<sup>2</sup>. Район граничит с городом Москва на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с Домодедовским районом на востоке, с Чеховским районом на юге, с городами Подольском и Климовском в центральной части.

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

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

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

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

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

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

из Бронницкого уезда:

из Жирошинской волости: Лямцинский

из Лобановской волости: Буняковский

из Рождественской волости: Ловцовский

из Подольского уезда:

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

из Домодедовской волости: Домодедовский, Жеребятьевский, Зaborьевский, Павловский, Съяновский, Шестовский, Ямский

из Дубровицкой волости: Еринский, Кутузовский, Кутынский, Лемешовский, Мостовский, Озношишинский, Рязановский, Сальковский, Сергеевский, Троицкий

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

из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский

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

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

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

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

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

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

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

9 мая 1940 года был образован д.п. Востряково. 04 августа д.п. Александровка был преобразован в сельский населённый пункт.

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

14 июня 1954 года были упразднены Валищевский, Долматовский, Еринский, Жеребятьевский, Жоховский, Зaborьевский, Захарыинский, Крюковский, Лемешовский, Ловцовский, Лукошкинский, Лямцинский, Мавринский, Матвеевский, Мостовский, Никитский, Павловский, Сатинский, Стрелковский, Съяновский, Шестовский и Яковлевский

с/с. Образованы Колычевский и Буняковский с/с. Сергеевский с/с был переименован в Сертякинский, а Подчищалковский — во Львовский.

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

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

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

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

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

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

1 февраля 1963 года Подольский район был упразднён.

11 января 1965 года Подольский район был восстановлен. В его состав вошли города Подольск, Домодедово и Климовск; р.п. Львовский, Троицкий и Щербинка; д.п. Барыбино, Белые Столбы и Востряково; с/с Брянцевский, Вельяминовский, Вороновский, Кленовский, Колычевский, Константиновский, Краснопахорский, Краснопутльский, Кутынский, Лаговский, Лобановский, Михайловско-Ярцевский, Одинцовский, Раствуновский, Рязановский, Стрелковский, Сынковский, Троицкий, Угрюмовский и Ямский. 21 мая из Чеховского района в Подольский был передан Роговский с/с.

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

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

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км<sup>2</sup>[15], население — 10 875[1] чел. (р. п. Львовский)

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

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

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км<sup>2</sup>[15], население — 8059 чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спирово, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

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

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

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

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

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

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На территории района находится Центральная станция искусственного

осеменения сельскохозяйственных животных, бывшая когда-то всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

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

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

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

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

Бородино — деревня в городском округе Подольск Московской области России.

До 2015 года входила в состав сельского поселения Лаговское Подольского района; до середины 2000-х — в Лаговский сельский округ.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 33 человека (16 мужчин и 17 женщин). По данным на 2005 год в деревне проживало 35 человек.

Деревня Бородино расположена примерно в 6 км к юго-западу от центра города Подольска. В полутора километрах к северо-западу от деревни проходит Варшавское шоссе. Ближайший населённый пункт — деревня Меньшинское.

Деревня Бородино впервые упоминается в XVI веке. Деревня в разное время принадлежала помещикам Нагаевым, Татищевым и Дурасовым. В 1852 году деревней Бородино владел действительный статский советник Егор Александрович Дурасов. При нём в деревне было 33 двора и 175 жителей.

В настоящее время в деревне есть газ, телефон, водопровод и дорога с твёрдым покрытием. Ведётся строительство коттеджей.

В советское время большой двухэтажный сруб с большими верандами и подсобные помещения бывшего помещичьего имения использовались под летний пионерский лагерь для детей работников Московского кожевенного завода имени Тельмана. Ни одно из этих зданий не сохранилось, хотя территория по-прежнему огорожена.

Деревня	
<b>Бородино</b>	
Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская область
Городской округ	Подольск
Население	35 человек (2005)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	142117
Код ОКАТО	46 246 816 003
Код ОКТМО	46 760 000 151

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

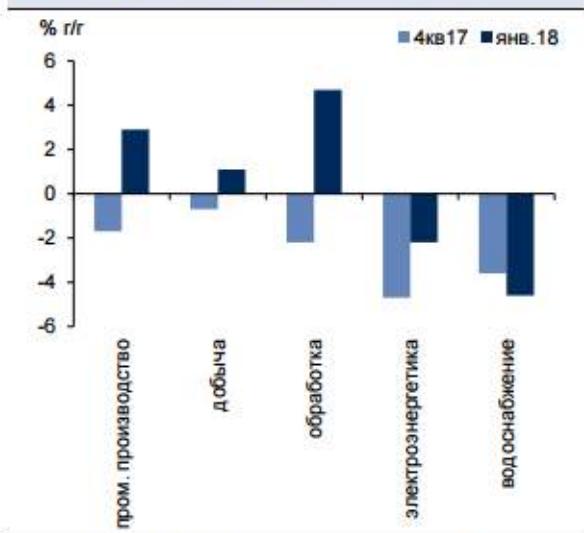
По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г. В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности. Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г — это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении). Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику. Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января — 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

### **Производственная активность**

**По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17).**

Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4кв17 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4кв17 соответственно.

**Рис. 1. В начале 2018 года произошел разворот динамики промышленности**



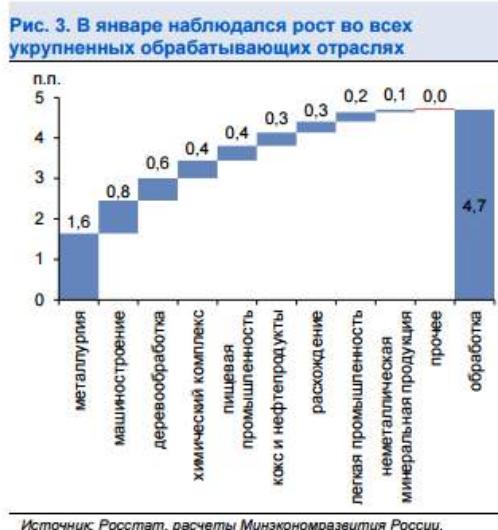
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. В январе температурный режим нормализовался, что поддержало выпуск газовой отрасли и электроэнергетики**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17). В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых. Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4кв17). Этому способствовали погодные условия на территории России: среднедневная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года. В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномальные холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы. На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, среднедневная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4кв17). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добыча нефти будет демонстрировать околонулевую годовую динамику начиная со 2кв18.



Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года. Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных металлов, прочих цветных металлов и ядерного топлива, производство табачных изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования (см. «Картину промышленности в январе 2018 года»). Поддержку росту промышленного производства также оказало отечественное автомобилестроение: рост производства автотранспортных средств в январе составил 29,4 % г/г (6,4 % г/г в декабре, 14,4 % г/г в 4кв7). По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.





Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос Показатели потребительского рынка продолжают устойчиво расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 %: в январе — 2,8 % г/г после 3,1 % г/г в декабре и 3,0 % г/г в 4кв17. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре). Автомобильный рынок продолжает уверенно расти. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в январе и феврале составили 148,1 и 150,8 тыс. штук соответственно (в декабре было продано 141,7 тыс. шт. SA). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 31,3 % г/г в январе и 24,7 % г/г в феврале (по сравнению с 14,0 % г/г в декабре и 15,4 % г/г в 4кв17), что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. Рост автомобильного рынка поддерживается расширением портфеля автокредитов (+14,9 % в целом за 2017 год). Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг. Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1 % г/г в январе по сравнению с 0,9 % г/г в декабре и 0,5 % г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9 % г/г в реальном выражении в январе после 4,7 % в декабре и 4,5 % в 4кв17). Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Кроме того, четвертый месяц подряд индекс превышает пороговый уровень 100, который указывает на преобладание позитивных настроений среди потребителей. При этом уверенную восходящую динамику демонстрируют как ожидания респондентов, так и их оценки текущей ситуации, в том числе изменений личного материального положения. Указанные тенденции подтверждают данные о продолжающемся восстановлении потребительского спроса на фоне роста заработной платы и ускорения роста розничного кредитования.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2 %. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и социальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике. В разрезе видов основных фондов структура инвестиций осталась достаточно стабильной по сравнению с предыдущим годом. Крупные и средние компании в 2017 году инвестировали более половины средств в здания (кроме жилых) и сооружения и еще треть – в машины и оборудование. При этом последняя группа демонстрировала наиболее динамичный рост (8,9 % в целом за год),

что согласуется с данными о высоких темпах роста импорта машин и оборудования в течение 2017 года. Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности продолжали демонстрировать позитивную динамику. Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят закупки предприятиями машин и оборудования. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья продолжает расти высокими темпами (23,3 % г/г в январе после 29,1 % г/г в декабре, 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе ускорился до 17,1 % г/г после 9,2 % г/г в декабре и 8,8 % г/г в 4кв17. В последние два месяца в положительную область вышли годовые темпы роста в строительстве (0,2 % г/г в январе после 1,3 % г/г в декабре)

**Рис. 11. Рост инвестиционного импорта не сбавляет темп**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 12. Во второй половине 2017 года ускорился рост выпуска строительных материалов**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Министерство экономического развития  
Российской Федерации



**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Оборот розничной торговли</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	1,2	3,0	3,1	2,7	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3			0,2	0,0					
<b>Продовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	0,5	2,9	3,4	2,2	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2			0,2	-0,2					
<b>Непродовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	1,9	3,1	2,8	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			0,1	0,2					
<b>Платные услуги</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	0,2	0,5	0,9	-0,4	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1			0,9	-0,3					

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 3. Показатели инвестиционной активности**

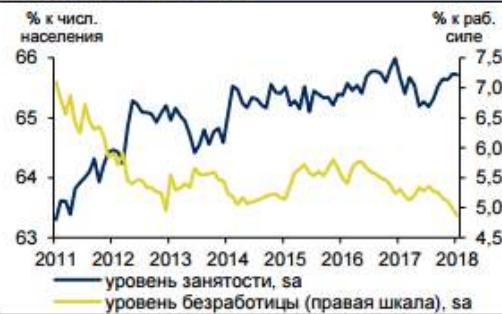
	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	6,4				2,2	5,0	1,4	-0,2	
в % к предыдущему периоду (SA)			0,5			-1,0	3,2	0,3		
<b>Строительство</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2		0,0	0,4	0,3	-0,6	0,4	-0,4	-0,7	
<b>Производство инвест. товаров<sup>1</sup></b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,9	4,4	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-4,2		2,8	0,8	2,8	0,8	1,1	1,8	1,2	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	32,7	42,5	41,9	21,3	66,4	36,1	40,9	8,2	5,5	
в % к предыдущему периоду (SA)		13,1	14,1	-11,8	7,6	2,0	12,4	9,9		
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>3</sup></b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда В январе 2018 года уровень безработицы с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума. На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или +0,2% м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг

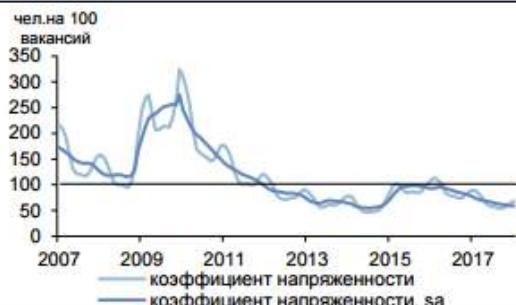
нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы. Усиление дефицита на рынке труда подтверждается и данными служб занятости. Коэффициент напряженности — отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках — в январе 2018 г. продолжил снижение к минимальным за весь период наблюдения значениям, зафиксированным летом 2014 года (данные с устранением сезонности).

**Рис. 13. В январе уровень безработицы (с устранением сезонности) обновил исторический минимум**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 14. Коэффициент напряженности подтверждает усиление демографических ограничений на рынке труда**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Темпы роста реальных заработных плат в декабре и, по предварительной оценке, в январе вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла. Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре увеличились на 6,2 % г/г — это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря. Одним из значимых факторов роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе, которая в ноябре и декабре демонстрировала темпы роста, превышающие 13 % г/г в номинальном выражении (прирост в прочих видах деятельности составил 7,6 % г/г в декабре и 7,2 % г/г в ноябре).

**Рис. 15. Продолжается динамичный рост заработной платы...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 16. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 4. Показатели рынка труда**

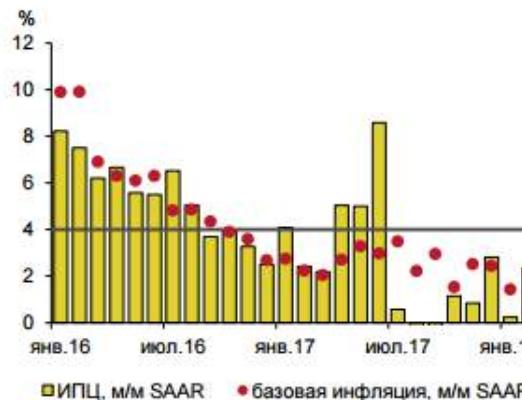
	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	3,5	5,9	6,2	5,8	3,1	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,0			0,9	0,8					
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,5	7,3	8,6	8,9	8,4	6,6	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9			1,0	0,9					
<b>Реальные располагаемые доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,0/-0,0 <sup>4</sup>	-1,7	-1,1	-1,4	-0,1	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6			0,0	0,3					
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-7,4/-0,2 <sup>4</sup>	-1,1	-1,3	-2,0	0,2	-1,6	-2,2	1,4	-4,8	-1,2
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-0,6	-1,0	-0,9	-0,3	-0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,3	-	-	76,3	76,2	-	-	-	-	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,6	-	-	72,5	72,3	-	-	-	-	-
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	3,7	-	-	3,8	3,9	-	-	-	-	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,7	-	-	65,7	65,6	-	-	-	-	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в % к рабочей силе /SA	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,1/5,1	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов – 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее). В помесячном выражении с устранением сезонности потребительские цены в феврале увеличились на 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в январе. В феврале возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+1,1 % м/м SA после снижения на 1,3 % м/м SA месяцем ранее), что связано в том числе с удорожанием картофеля из-за низкого урожая в 2017/2018 сельскохозяйственном году. Вместе с тем в группе продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, оклонулевой темп роста сохраняется третий месяц подряд благодаря достаточному уровню предложения. Темп роста цен на непродовольственные товары в феврале снизился до 0,1 % м/м SA после 0,3 % м/м SA в январе. Вклад в замедление инфляции в данной товарной группе внесла продолжающаяся нормализация динамики цен на бензин. При этом темпы роста цен снизились и в группе непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. Ускорение роста цен на услуги до 0,2 % м/м SA в феврале по сравнению с 0,1 % м/м SA в январе было связано главным образом с удорожанием жилищных услуг. При этом некоторое увеличение темпов роста цен на услуги наблюдалось и в рыночном сегменте (лидерами стали услуги зарубежного туризма – 0,8 % м/м SA). По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае

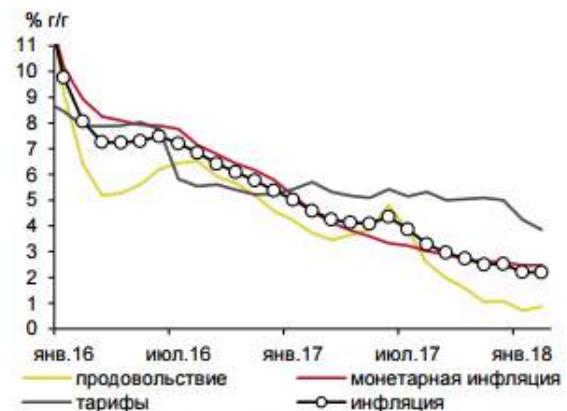
инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

**Рис. 17. Монетарная инфляция остается пониженной**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 18. Продовольственная инфляция стабилизировалась на низких уровнях**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Министерство экономического развития  
Российской Федерации



**Таблица 5. Индикаторы инфляции**

	фев.18	янв.18	дек.17	ноя.17	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,2	2,5	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,0	0,2	0,1	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,7	1,1	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,6	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,0	0,1	-0,2	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,8	2,7	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3	0,3	0,2	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,9	4,4	4,3	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,1	0,3	0,4	-	-	-
<b>Базовая (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	1,9	2,1	2,3	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор Структурный профицит ликвидности банковского сектора сохраняется на высоком уровне. В феврале операции бюджета в целом оказывали нейтральное влияние на состояние ликвидности банковского сектора. Приток средств по бюджетному каналу составил 29 млрд. рублей. При этом в условиях сохранения высоких цен

на нефть объем покупок Минфином России иностранной валюты достиг максимального значения с момента начала их проведения (295,7 млрд. рублей). В феврале возобновился отток наличных денег из банковской системы (149,9 млрд. рублей), который был компенсирован снижением избыточных остатков средств на корсчетах в банках. В этих условиях структурный профицит ликвидности за месяц практически не изменился и по состоянию на начало дня 1 марта составил 2,8 трлн. рублей. В январе продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Депозиты юридических лиц в январе увеличились на 5,6 % г/г по сравнению с 7,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Годовой темп роста депозитов физических лиц составил 6,6 % г/г после 7,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе. Расширение ресурсной базы банков сопровождается постепенным смягчением условий банковского кредитования, в первую очередь за счет снижения кредитных ставок. В 4кв17 кредитные ставки как в корпоративном, так и в розничном сегменте достигли исторически минимальных значений. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась до 9,4 % в декабре с 9,7 % в ноябре 2017 года (-2,3 п.п. в целом за 2017 год). Ставка по кредитам физическим лицам на срок свыше 1 года снизилась до 12,9 % в декабре с 13,4 % в ноябре (-2,6 п.п. в целом за 2017 год). По данным Банка России, в 4кв17 также продолжилось постепенное смягчение ряда неценовых условий банковского кредитования для розничных клиентов и субъектов МСП, при этом банки по-прежнему придерживаются консервативного подхода к кредитованию крупных корпоративных заемщиков.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы для дальнейшего снижения процентных ставок. На первом в текущем году заседании 9 февраля Совет директоров Банка России принял решение об очередном снижении ключевой ставки на 0,25 п.п. до 7,50 % годовых (после снижения в общей сложности на 2,25 п.п. в 2017 году). При этом в пресс-релизе регулятор указал, что переход к нейтральной денежно-кредитной политике может быть завершен уже в 2018 году, т.е. в более короткие сроки, чем было заявлено ранее. Смягчение риторики Банка России уже привело к дальнейшему снижению ставок по ОФЗ, которое было более выраженным на коротком конце кривой доходности. При этом повышение суверенного рейтинга России агентством S&P до инвестиционного уровня 23 февраля имело ограниченное влияние на

ставки по ОФЗ, поскольку данное решение с высокой вероятностью уже было заложено в цены государственных облигаций. В январе ускорился рост во всех сегментах кредитного рынка. Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля в январе закрепились в положительной области. Темп роста задолженности по кредитам нефинансовым организациям составил 2,9 % г/г по сравнению с 1,8 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). При этом корпоративный кредитный портфель в финансово устойчивом сегменте банковского сектора продолжает расти более динамично. Темп его роста, рассчитанный по сопоставимому кругу кредитных организаций, составил 4,6 % г/г в январе после 3,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Портфель жилищных кредитов в январе вырос на 16,4 % г/г после 15,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). При этом темп роста выдачи новых рублевых жилищных кредитов в январе достиг максимального значения с 2011 года и составил 108,0 % г/г. Опережающий рост ипотечного жилищного кредитования обусловлен в том числе рефинансированием заемщиками уже имеющейся задолженности. По данным Банка России, в 4кв17 о росте спроса на рефинансирование ипотечных кредитов сообщили 42 % кредитных организаций, а баланс оценок по данному показателю увеличился в 2 раза по сравнению с 4кв16 и достиг максимального за всю историю наблюдений уровня (23,3). Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, увеличились до 12,2 % г/г в январе после 11,1 % г/г месяцем ранее (с исключением валютной переоценки). Очищенные от сезонности месячные темпы

прироста в годовом выражении сохранились на высоком уровне, достигнутом в конце прошлого года (19,4 % м/м SAAR в январе после 19,1 % м/м SAAR в декабре). Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. При сохранении текущих тенденций годовой темп роста необеспеченного потребительского кредитования может составить 17–19 % в текущем году.

**Рис. 21. Рост кредитного портфеля ускорился во всех сегментах рынка**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
Валютная переоценка исключена.

**Рис. 22. Выдача жилищных кредитов обновила исторический максимум**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Министерство экономического развития  
Российской Федерации**



**Таблица 6. Показатели банковского сектора**

	янв.17	дек.17	ноя.17	9м17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,75	8,25	8,5	8,5	9,0	9,8	10,0
<b>Процентные ставки, % годовых</b>								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,4	9,7	11,0	10,2	10,9	11,9	13,0	
По рублевым жилищным кредитам								
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,4	6,9	7,1	6,8	6,9	7,4	8,4	
Кредит экономике, % г/г*	5,8	4,7	2,6	-0,5	1,3	-0,1	-2,6	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	16,4	15,1	14,2	11,6	12,4	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	12,2	11,1	9,5	0,9	4,8	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	2,9	1,8	-0,5	-2,4	-1,0	1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	108,0	57,4	69,4	24,8	41,3	31,9	-1,0	26,7

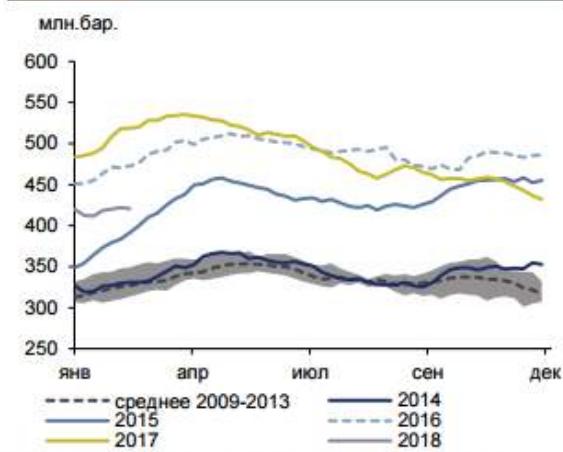
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

\* с исключением валютной переоценки

Глобальные рынки В начале 2018 года нефтяные котировки достигли максимальных с 2014 года уровней. В январе средняя цена на нефть марки «Юралс» выросла до 68,6 долл. США за баррель с 63,8 в декабре. При этом в отдельные торговые сессии нефтяные котировки превышали 70 долл. США за баррель. Со стороны предложения поддержку ценам на нефть оказывал высокий уровень выполнения соглашения между странами ОПЕК и не-ОПЕК, которые в январе поставили новый рекорд – 133 % по сравнению со 107 % в среднем за 2017 год. Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на

нефть. Достигнув многолетнего минимума в 2016 году (3,2%), рост мировой экономики в 2017 году вышел на траекторию ускорения. По оценке МВФ<sup>6</sup>, темп роста мирового ВВП в прошлом году составил 3,7 % и превысил октябрьский прогноз на 0,1 п.п. Отличительной чертой наблюдаемого ускорения глобального роста является его широкий географический охват. По данным МВФ, увеличение экономической активности в прошлом году наблюдалось в 120 странах, на которые приходится около 75 % мирового ВВП. Опережающие индикаторы в начале 2018 года продолжали сигнализировать о дальнейшем расширении производства. Индекс PMI обрабатывающих отраслей уверенно превышает пороговый уровень 50 в большинстве развитых и в крупнейших развивающихся экономиках, в то время как в Еврозоне показатель в последние месяцы держится вблизи многолетних максимумов (59,6 и 58,6 в январе и феврале соответственно). Рост цен на нефть в последние месяцы способствовал расширению ее добычи в США. Количество буровых установок в США с начала года возросло на 53 (до 800 на начало марта), добыча нефти – на 0,6 млн. баррелей/сутки. По прогнозу МЭА, к концу года США могут стать крупнейшим в мире производителем нефти, обогнав Саудовскую Аравию и Россию.

Рис. 23. Запасы сырой нефти в США продолжают снижение...



Источник: Минэнерго США, Baker Hughes, Минэкономразвития России.

Рис. 24. ...несмотря на рост добычи в США

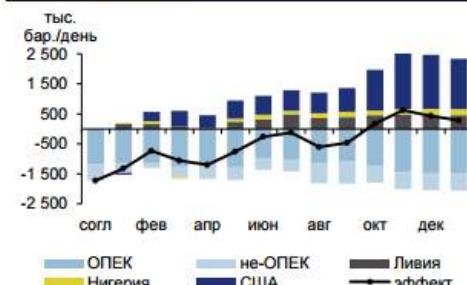


Источник: Минэнерго США, Минэкономразвития России.

Помимо давления со стороны предложения, в феврале на нефтяные котировки также оказала негативное влияние масштабная коррекция на мировых финансовых рынках. Максимальная глубина падения индекса S&P 500 в феврале с пиковых уровней конца января превышала 10 %, а индекс волатильности акций VIX в начале февраля взлетел до максимальных за 2 года уровней (37,3). Однако уже во второй половине месяца ситуация стабилизировалась, и к концу февраля мировые рынки отыграли часть падения. Распродажа рисковых активов затронула и товарные рынки: цена на нефть марки «Юралс» 13 февраля опускалась ниже 60 долл. США за баррель, а в среднем за месяц снизилась до 63,1 долл. США за баррель.



Рис. 25. Дисциплина выполнения сделки ОПЕК+ осталась высокой



Источник: МЭА, ОПЕК, расчеты Минэкономразвития России.

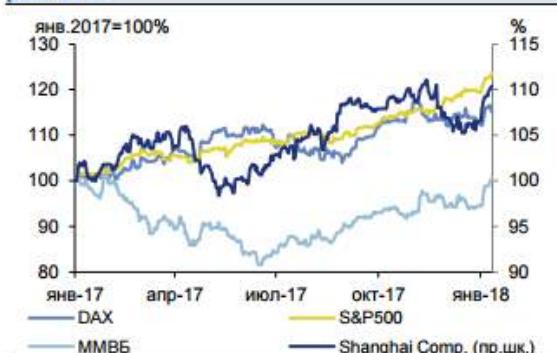
Рис. 26. Статистика США в январе оказалась лучше ожиданий



Источник: Бюро статистики труда США, расчеты Минэкономразвития России.

Распродажа рисковых активов в первой половине февраля была спровоцирована макроэкономической статистикой, вышедшей в США. Январские данные оказались существенно выше консенсус-прогнозов. Число рабочих мест в несельскохозяйственных отраслях увеличилось на 200 тыс. по сравнению с ожиданиями в 175 тысяч. Рост заработных плат ускорился до 2,9 % г/г в январе против 2,7 % г/г в декабре. Кроме того, в январе инфляция в США ускорилась до 0,5 % м/м (2,1 % г/г). В этих условиях у участников рынка возникли опасения относительно того, что ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США может быть более быстрым, чем ожидалось ранее. Рост волатильности на глобальных рынках оказал ограниченное влияние на курс рубля и цены российских активов. После коррекции в середине месяца индекс ММВБ возобновил рост и в целом за февраль изменился незначительно (+0,3 %). Российский 5-летний CDS-спред, несмотря на локальное повышение до 125, в феврале сохранялся на минимальных с 2013 года уровнях (110,4 в среднем за месяц). Курс рубля в начале февраля временно превысил 58 руб. за долл. США, однако затем вернулся на январские уровни. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в феврале не изменился по сравнению с январем (56,8). Стабилизирующее влияние на валютный рынок продолжают оказывать операции Правительства РФ в рамках «бюджетного правила» (в январе–феврале покупки иностранной валюты, по оценке, составили в общей сложности 8,7 млрд. долл. США). В конце месяца поддержку ценам на российские активы также оказывало решение рейтингового агентства S&P 23 февраля о повышении суверенного рейтинга РФ до инвестиционного уровня

Рис. 27. Коррекция на мировых финансовых рынках...



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 28. ...оказала временное давление на валюты стран – экспортеров сырья



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru/>

## **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

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

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

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

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

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

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

- общественно-деловая;
  - производственная;
  - инженерных и транспортных инфраструктур;
  - рекреационная;
  - сельскохозяйственного использования;
  - специального назначения;
  - военных объектов;
  - иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:
  - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
  - гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;
  - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
  - пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
  - паркинги, гаражи;
  - склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственные и административных учреждений;
  - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
  - религиозные объекты.

#### Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

#### Обзор рынка земельных участков Московской области

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;

- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- 30-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения:

- направление (в данном случае принято привязываться к шоссе);
- расстояние от МКАД;
- окружение земельного участка.

По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости, что обусловлено различными потребностями потенциального покупателя,

Например, если земельный участок приобретается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут.

Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке по Москве с учетом имеющихся затруднений в движении.

Тратя большего количества времени на ежедневную поездку на работу в столицу при проживании за городом нежелательна. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность до 20 км от МКАД.

Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология, наличие большой воды.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров. Например, в Московском регионе используется следующая классификация направлений:

- наиболее престижные: Рублево Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные: Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее престижные: Щелковское, Каширское, Рязанское и др.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево Успенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок выше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки выше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;

- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета является земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства.

На основании «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Оценщиком установлено, что разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, подразумевает – «Деятельность, связанная с производством предназначенный для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой. Строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, силосных ям или башен, захоронение отходов от сельскохозяйственного производства, неглубокая обработка сельскохозяйственной продукции - переработка, в ходе которой из сельскохозяйственной продукции не создается новая продукция (сортировка, упаковка и т.п)»

### **Обзор рынка жилья Московского региона 2017**

Словосочетание «неустойчивое восстановление» лучше всего подходит для описания итогов 2017 года на московском рынке жилья. Сегмент новостроек в «старой» Москве уверенно рос на протяжении всего года. Однако внимательное изучение внутренней структуры его роста и ситуация в других сегментах и разных районах пока не дает возможности зафиксировать уверенный тренд на восстановление рынка недвижимости в Московском регионе в целом. Аналитический центр ЦИАН проанализировал, какие индикаторы рынка недвижимости выросли, какие снизились, а какие практически не изменились по итогам 2017 года.

Индикаторы рынка, демонстрировавшие рост в 2017 году

Выросли темпы продаж в новостройках, выручка застройщиков и средний чек на первичном рынке в Москве в «старых» границах

Рекордный рост числа сделок на столичном рынке новостроек обеспечили, прежде всего, ЖК комфорт-класса в периферийных районах Москвы в «старых» границах (+37% по числу сделок, +44% по выручке по отношению к аналогичному периоду 2016 года в муниципалитетах столицы за МКАД). Оптимум в сочетании цен квадратного метра, наличия метро, сложившейся инфраструктуры и столичного статуса определили наиболее высокую концентрацию сделок именно в этих ЖК. Из топ-5 лидеров по темпам продаж среди всех ЖК столицы 4 объекта находятся за МКАД, но в границах города до расширения 2012 года.

В Митино, Солнцево, Северном, Бутово, Некрасовке за счёт этих проектов комплексной застройки («Лучи», «Северный», «Мещерский лес», «Гринада», «Столичные поляны», «Некрасовка») в среднесрочной перспективе может измениться не только внешний облик части кварталов, но и структура социального состава этих муниципалитетов в целом.

Выросла по итогам 2017 года и средняя стоимость реализованного объекта недвижимости в пределах Москвы. Важный вклад в рост этого показателя внесло восстановление спроса в объектах премиум-класса (в январе-ноябре 2017 года в них было реализовано 827 лотов, в 1,5 раза больше, чем в аналогичный период 2016 года).

**Увеличилась доля сделок в застройщиках-лидерах и их крупнейших жилых комплексах**

Продажи в строящихся новостройках в Московском регионе все сильнее концентрируются у лидеров рынка (как среди застройщиков, так и в отдельных ЖК). Это может снизить выручку застройщиков проектов «второго эшелона», что несет риски для

восстановления рынка. В Москве на топ-10 застройщиков приходится 54% сделок, в Новой Москве 93%, в Московской области 62%. Год назад аналогичные показатели составляли 51%, 91% и 51% соответственно.

Топ-10 ЖК Москвы в старых границах концентрируют 31% регистраций ДДУ, в Новой Москве 76%, в Московской области 28% (аналогичные параметры 2016 года — 27%, 74%, и 24%).

На 10-х-20-х местах в рейтинге по темпам продаж находятся крупные проекты заметных застройщиков, но темпы продаж в них в абсолютном выражении невысоки; скорость реализации квартир в них не позволит реализовать большинство корпусов этих ЖК внутри стандартного 3-летнего девелоперского цикла, что приведет к формированию нереализованных остатков у застройщиков после сдачи объекта.

#### **Выросла доля ипотечных сделок во всех сегментах рынка и локациях**

Доля ипотечных сделок на рынке новостроек в 2017 году стабильно увеличивалась во всех сегментах и локациях. По рынку в целом она выросла с 41% в феврале до 53% в ноябре. В отдельных ЖК в Московской области на сделки с использованием банковского финансирования приходится более 2/3 сделок (лидеры — ЖК «Видный Берег», «Две Столицы», «Пятницкие кварталы»; в них в 2017 году было зарегистрировано 79%, 78% и 75% ДДУ от общего числа регистраций).

В Москве по доле ипотечных сделок лидируют ЖК «Лидер в Чертаново» (74%), «Ясеневая 14» (67%), в Новой Москве ЖК «Южное Бутово» (67%). Среди банков в Московском регионе уверенно впереди «Сбербанк» и ВТБ (46% и 30% сделок соответственно), банк «Возрождение» (5% регистраций ДДУ с ипотекой) занимает 3-е место.

#### **Увеличились цены предложения на первичном рынке в большинстве локаций**

Осенью 2017 года на рынке сформировался тренд «растут цены — растут скидки». Рост базовых цен по рынку в целом связан с меньшим числом корпусов, вышедших в этом году в реализацию на котловане по сравнению с прошлым. В результате средняя цена квадратного метра в Москве выросла на 6% по отношению к декабрю 2016, аналогичный рост зафиксирован в столичных муниципалитетах за МКАД и в Новой Москве.

Одновременно с повышением базовых цен экспозиции стали расти и скидки. Если весной и летом 2017 года средний дисконт составлял 4-5% от прайс-листа, то к концу осени этот показатель вплотную приблизился к двузначным значениям.

Крупнейший застройщик московского региона компания ПИК предлагает покупателям новогоднюю скидку в 10%, что стало ориентиром и для других девелоперов. 10%-20%-е скидки в эконом- и комфорт-классе — косвенное свидетельство преждевременности запуска процесса органического роста цен некоторыми застройщиками; покупатель пока не готов переплачивать на затоваренном рынке, поэтому некоторые из опрометчивых решений по индексации цен приходится скрывать последующими акциями.

#### **Выросли цены предложения на вторичном рынке в центре Москвы, а также в районах столицы за МКАД (включая Новую Москву)**

Фиксация роста цен предложения на вторичном рынке — не более, чем статистическое упражнение. Внятное объяснение росту цен в экспозиции на вторичном рынке можно найти лишь в центре Москвы внутри Садового кольца, где к осени завершились масштабные работы по благоустройству. Зафиксированный рост цен в других локациях и типах метражей актуален лишь для параметров цен предложения.

Важный итог 2017 года — рекордно высокая величина поправки на торг. Она росла на протяжении всего кризиса 2014-2017 гг., составив к концу года 9,6% в Москве, 7,7% в Московской области. Именно изменение коэффициента уторговывания будет адекватнее отражать динамику вторичного рынка в ближайшие несколько кварталов, а не привычные изменения цен предложения.

#### **Выросли ставки аренды**

На протяжении 3 последних лет (2015, 2016, 2017 гг.) арендаторы привычно пытались повышать цены в августе, но к зимним месяцам импульс первого месяца бизнес-сезона угасал и ставки зимой колебались вокруг сложившихся ценовых уровней (29-31 и 40-42 тыс. руб. для обычных «однушек» и «двушек» в спальных районах Москвы соответственно).

В этом году небольшой рост ставок аренды не исчерпал себя и к декабрю. На 2-3% выросли ставки практически во всех типах квартир и зонах Московской агломерации. Сильнее увеличились требования арендодателей 2-3-комнатных квартир в престижных районах, рост в эконом-классе выражен слабее.

### **Индикаторы рынка, снижавшиеся в 2017 году**

#### **Сократилось число новых проектов на первичном рынке**

Ужесточение требований законодательства зимой 2017 года заметно сократило число новых проектов, выведенных в реализацию в уходящем году. К примеру, в Новой Москве за первые 6 месяцев этого года не стартовало ни одного нового ЖК. Концентрация потребительского спроса в московских ЖК снизила интерес застройщиков к проектам в Подмосковье.

В Московской области в 2017 году вышло в 2 раза меньше новинок рынка, чем в 2016 году, это приблизило к паритету по объему активного предложения между столицей и ее пригородами (42 тыс. лотов выведено в реализацию в Москве, 10 тыс. лотов в Новой Москве и 73 тыс. лотов в Московской области экспонируется в декабре 2017 года).

#### **Упали объемы продаж и выручка застройщиков в Московской области**

Рост числа сделок на рынке новостроек Москвы отмечается на фоне снижения интереса покупателей к объектам в Подмосковье. Эти процессы частично взаимосвязаны, так как именно масштабное освоение столичных промзон, строительство жилых комплексов на пустырях и резервных территориях на окраинах Москвы с привлекательным соотношением «цена/качество местоположения» привлек в эти локации тех, кто раньше мог ориентироваться только на Подмосковье или же вовсе не рассматривал сценарий покупки жилья, а предпочитал его арендовать.

Это привело к сжатию подмосковного рынка, выраженного как в снижении числа сделок, так и в падении выручки. Сильнее всего это отмечается в городах Среднего и Дальнего Подмосковья, снижается спрос на малоэтажные жилые комплексы.

#### **Уменьшилось новое предложение на вторичном рынке жилья**

На вторичном рынке число вновь выведенных в реализацию квартир в Московском регионе в целом в 2017 году сократилось на 15% (а в сегменте аренды на 25-30%). Отдельные локации (например, московские районы за МКАД) просели еще сильнее (на 24%). Частично это связано с изменением политики сайтов-интеграторов объявлений (растут цены размещения и качество модерации), что снижает вклад несуществующих квартир в объем предложения.

Но у этого есть и внутрирыночное обоснование. Долгосрочным трендом на российском рынке недвижимости становится снижение привлекательности квартир на вторичном рынке по сравнению с новостройками. Причина не только в более привлекательных предложениях по цене, но и в заметном росте качества продукта на первичном рынке на фоне морального и физического устаревания домов и кварталов советской постройки.

### **Индикаторы рынка, оставшиеся почти без изменений по итогам 2017 года**

#### **Цены в новых новостройках практически не меняются**

Рост цен на всем рынке новостроек происходит, прежде всего, за счет повышений цен внутри отдельных корпусов при росте их строительной готовности. В 2017 застройщики очень аккуратно подходили к индексации цен. В Московской области рост цен в процессе строительства для корпусов, где в экспозиции находилось более 10 лотов в каждый из месяцев, составил 8,8% (на фоне аналогичного показателя в 2016 году в 9,4%). Т.е., даже на фоне улучшения макроэкономической конъюнктуры застройщики опасаются увеличивать

цены из-за риска потерять клиента в условиях остройшей конкуренции с другими ЖК. Отсутствие органического роста цен заметно при сравнении средних цен по новым проектам (корпусам, стартовавшим в этом году).

В периферийных районах столицы и в 2016 и в 2017 годах девелоперы выводили проекты по 110-120 тыс. руб. за кв. м. В Московской области в декабре 2016 года квадратный метр в лотах в корпусах, стартовавших в январе-декабре 2016, стоил 76,6 тыс. руб., в декабре 2017 года аналогичный показатель (стоимость метра в проектах текущего года) — 75,8 тыс. руб. В новых проектах меньше выражен и разброс цен между секторами города. Жилые комплексы в восточных районах столицы остаются дешевле западных, но разница на протяжении последних лет сокращается. Развитие инфраструктурных проектов (МЦК, Третий пересадочный контур метро, хордовые автомагистрали), освоение промзон выравнивает многолетние различия в уровне престижности западных и восточных районов Москвы.

#### **Объем активного предложения на первичном рынке стабилен**

Несмотря на сокращение объема нового предложения, число лотов, находящихся в активной реализации (уникальных квартир в прайс-листах застройщиков и агентств) на протяжении года практически не изменилось. Это связано с большим числом квартир и апартаментов, находящихся у застройщиков в резерве. Часть этих объемов постепенно вводится на рынок, что держит его объем в диапазоне 125-130 тыс. лотов на протяжении всего года. Как и в течение всех последних лет, на рынке отмечается опасность затоваривания.

Существующий объем активного предложения и резервов может уйти с рынка по текущим темпам продаж за 30 месяцев в Москве в старых границах, за 11 месяцев в Новой Москве, за 20 месяцев в Московской области. Хотя указанные сроки выше (на 3-4 месяца по каждому субрынку), чем в начале года, но они все же укладываются в сценарий устойчивого развития рынка, так как не превышают чувствительный для него уровень в 36 месяцев (средний жизненный цикл девелоперского проекта).

#### **Средняя площадь лота на первичном рынке перестала снижаться**

Снижение средней площади квартиры (как в предложении у застройщиков, так и фактически проданных) сопровождало последние 3 года развитие рынка в условиях кризиса. Стремление увеличить долю более ликвидных студий и однокомнатных квартир для привлечения на рынок новых покупателей сделало средний метраж лотов в новостройках меньше, чем в советских панельных домах. Корпуса, полностью состоящие из лотов с минимально возможными площадями, могут быть потенциальными источниками формирования социально неблагополучной среды в среднесрочной перспективе.

В уходящем году средние метражи квартир практически не изменились, что уже можно считать позитивным индикатором. Участники рынка смогли в этом году реализовать больше полноценных квартир и апартаментов, чем в 2014-2016 гг. Решение о субсидировании ипотечной ставки для семей с 2 и более детьми в 2018 году может дополнительно увеличить спрос на 2-3-комнатные квартиры.

НОВОСТРОЙКИ Предложение	Москва (внутри Садового кольца)	Москва (от Садового кольца до ТТК)	Москва (от ТТК до МКАД)	Москва (за МКАД)	Новая Москва	Ближнее Подмосковье (0-10 км)	Среднее Подмосковье (10-20 км)	Дальнее Подмосковье (>20 км)
Вышло новых ЖК, ед сравнение с 2016 годом, ед.	7 -2	14 -4	47 2	3 -2	4 -4	6 -16	12 -7	11 -8
Вышло новых корпусов, ед сравнение с 2016 годом, ед.	11 2	24 -14	134 -10	20 -9	66 -29	78 -52	127 18	60 -60
Объем предложения (на конец года), число лотов сравнение с 2016 годом, %	815 -26%	4987 -10%	28811 -23%	7481 -15%	10050 7%	27467 23%	27448 0%	18570 14%
Средняя площадь лота (на конец года), кв. м сравнение с 2016 годом, %	123 -5%	91 -3%	66 -1%	57 0%	53 -5%	57 2%	52 0%	52 -4%
Застройщик-лидер (по числу лотов в активной продаже), ед.	Интеко (108) лидер 2016 (106)	MR Group (843) (481)	MR Group (2874)	Авеста (2615)	A 101 (2241)	ПИК (3698)	Urban (3101)	Стройпромавтоматика (1601)
Цены								
Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб. сравнение с 2016 годом, %	717 -10%	376 6%	194 -3%	115 5%	102 6%	92 -3%	78 1%	63 3%
Средняя цена кв. метра (на конец года) в новых проектах, тыс. руб. сравнение с 2016 годом, %	425 -26%	283 13%	173 -3%	109 0%	101 6%	89 -2%	77 -3%	62 3%
Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб. сравнение с 2016 годом, %	- -	12,2 3%	7,2 6%	4,8 2%	4,2 0%	3,8 -3%	3,2 0%	2,5 -4%
Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб. сравнение с 2016 годом, %	31,6 -19%	19,0 19%	10,6 -1%	6,5 0%	5,6 4%	5,3 -2%	4,3 0%	3,7 0%
Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб. сравнение с 2016 годом, %	48,7 3%	28,5 5%	15,9 -5%	8,2 9%	7,9 -2%	7,2 -3%	6,2 5%	4,9 2%

ВТОРИЧКА Предложение	Москва (внутри Садового кольца)	Москва (от Садового кольца до ТТК)	Москва (от ТТК до МКАД)	Москва (за МКАД)	Новая Москва	Ближнее Подмосковье (0-10 км)	Среднее Подмосковье (10-20 км)	Дальнее Подмосковье (>20 км)
Выведено новых лотов в реализацию (январь), ед. сравнение с 2016 годом, %	5287 -15%	20143 -13%	163461 -19%	18017 -24%	21204 -5%	86991 -7%	55824 -10%	76231 -15%
Цены								
Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб. сравнение с 2016 годом, %	499 9%	298 -3%	191 -1%	143 2%	113 2%	102 -2%	85 -2%	68 -1%
Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб. сравнение с 2016 годом, %	14,0 0%	10,2 4%	6,9 3%	5,6 2%	4,8 2%	4,2 -5%	3,4 -6%	2,8 -3%
Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб. сравнение с 2016 годом, %	25,3 6%	16,2 -2%	10,3 -2%	8,4 6%	6,8 5%	6,4 -2%	5,0 3%	4,1 2%
Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб. сравнение с 2016 годом, %	37,7 19%	24,5 -3%	15,9 -2%	10,8 1%	9,1 5%	7,9 1%	5,6 1%	5,0 0%
АРЕНДА Предложение								
Выведено новых лотов в реализацию (январь), ед. сравнение с 2016 годом, %	9430 -36%	22560 -40%	193527 -39%	18254 -37%	8856 -32%	40935 -31%	20722 -29%	17062 -26%
Свяки								
Средняя ставка аренды 1-комн. кв.-ры, тыс. руб. сравнение с 2016 годом, %	61,1 5%	45,3 4%	32,3 3%	29,1 4%	26,9 3%	26,7 1%	22,1 2%	19,7 1%
Средняя ставка аренды 2-комн. кв.-ры, тыс. руб. сравнение с 2016 годом, %	100,2 1%	66,4 1%	43,2 3%	37,8 2%	35,8 8%	33,8 1%	27,5 2%	24,5 0%
Средняя ставка аренды 3-комн. кв.-ры, тыс. руб. сравнение с 2016 годом, %	177,8 -2%	116,2 6%	71,2 6%	49,6 2%	46,0 13%	44,6 3%	34,8 -5%	32,9 3%

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

### Новостройки

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

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

Цены на первичную недвижимость регионов России (сентябрь 2017 г.)

Город	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена квартиры, руб.
Москва	227 570	18 884 864
Московская область	83 564	4 731 480
Санкт-Петербург	108 262	7 071 601
Сочи	86 097	5 631 429
Волгоград	42 477	2 555 857
Казань	64 780	3 862 881
Саратов	33 105	1 819 003
Новосибирск	56 420	2 766 380
Воронеж	43 063	2 393 523
Ростов-на-Дону	57 383	2 973 875
Нижний Новгород	67 288	4 136 018
Самара	51 284	3 222 888
Пермь	52 007	2 712 939
Челябинск	38 458	2 058 087
Краснодар	46 924	2 606 836
Екатеринбург	68 716	3 912 209
Омск	38 410	2 067 652
Красноярск	48 934	2 488 852
Уфа	56 824	3 720 087

Источник: федеральный портал «Мир квартир»

### Москва: новостройки

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

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

**Средняя стоимость кв. м, руб.**

	Сентябрь 2017	Сентябрь 2016
Эконом-класс	123 538	138 428
Комфорт-класс	165 709	167 801
Бизнес-класс	302 143	281 686
Премиум-класс	892 083	697 662

Источник: «Азбука жилья»

**Объем предложения, кв. м**

	Сентябрь 2017	Сентябрь 2016
Эконом-класс	189 502	78 642
Комфорт-класс	1 179 672	695 514
Бизнес-класс	823 000	761 821
Премиум-класс	170 149	172 493

Источник: «Азбука жилья»

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

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

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

**Новая Москва: новостройки**

Средняя стоимость кв. м, руб		
	Сентябрь 2017	Сентябрь 2016
Эконом-класс	96 115	102 409
Комфорт-класс	95 539	115 923
Бизнес-класс	150 450	142 653

Источник: «Азбука жилья»

Объем предложения, кв. м		
	Сентябрь 2017	Сентябрь 2016
Эконом-класс	96 866	204 677
Комфорт-класс	274 144	174 803
Бизнес-класс	38 977	37 338

Источник: «Азбука жилья»

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Подмосковье: новостройки**

Средняя стоимость кв. м, руб.

	Сентябрь 2017	Сентябрь 2016
Эконом-класс	72 969	81 004
Комфорт-класс	75 036	76 429
Бизнес-класс	122 028	131 053

Источник: компания «Азбука жилья»

Объем предложения, кв. м

	Сентябрь 2017	Сентябрь 2016
Эконом-класс	796 238	615 218
Комфорт-класс	2 972 707	2 170 861
Бизнес-класс	263 366	190 374

Источник: «Азбука жилья»

### **Вторичная недвижимость**

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

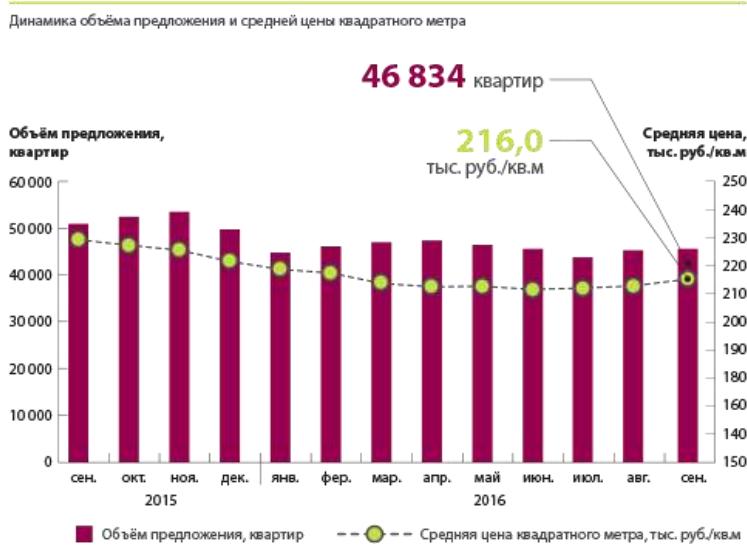
Цены на вторичную недвижимость регионов России (сентябрь 2017 г.)

Город	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена квартиры, руб.
Москва	249581	23901740
Московская область	74909	3876236
Санкт-Петербург	116928	9614404
Сочи	85014	5986092
Волгоград	47138	2517448
Казань	68253	3923320
Саратов	44462	2268450

Новосибирск	62134	3211071
Воронеж	45614	2565926
Ростов-на-Дону	62991	3228611
Нижний Новгород	64273	3612072
Самара	61100	3308272
Пермь	51654	2819309
Челябинск	40896	2343997
Краснодар	56465	3280106
Екатеринбург	69893	4084474
Омск	45050	2590700
Красноярск	53588	2695093
Уфа	60420	3492352

Источник: федеральный портал «Мир квартир»

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



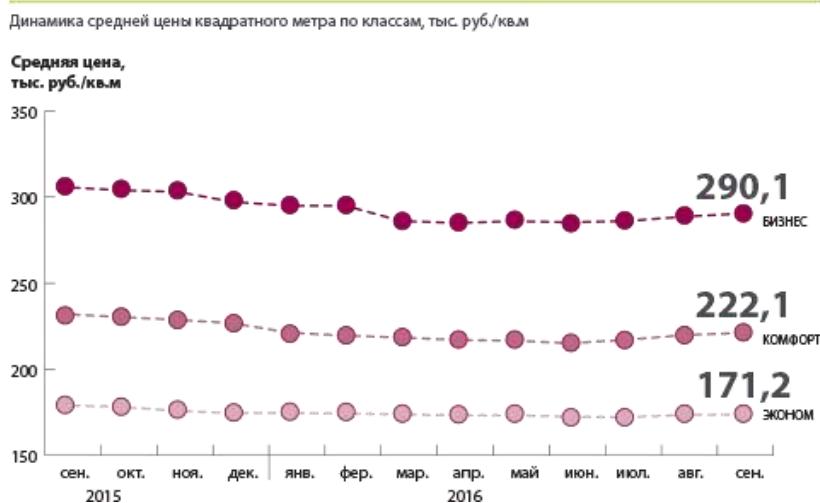
Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

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

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

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

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



Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

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

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

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

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

### Московская область

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

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

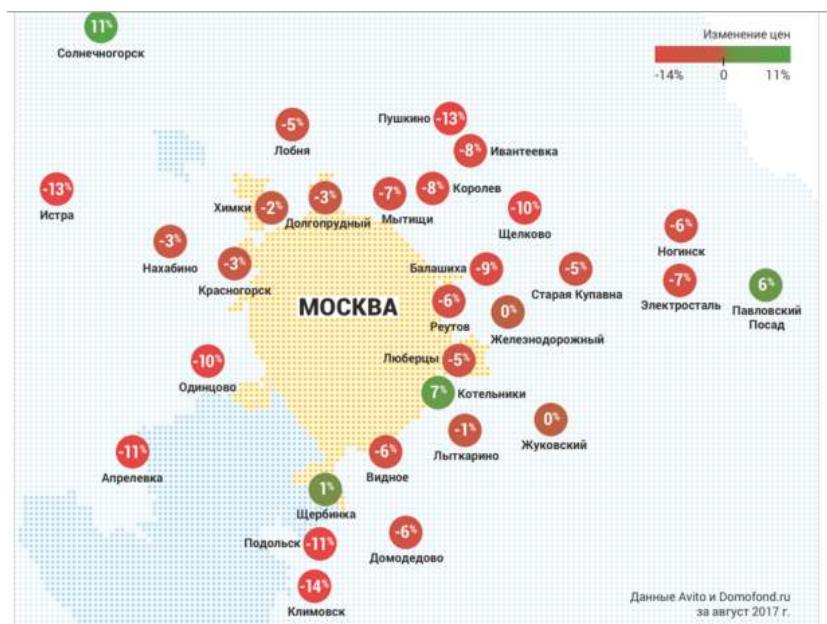
Пояс	Средняя удельная стоимость 1 кв. м
Ближнее Подмосковье	98,488 тыс. руб./кв. м
Среднее Подмосковье	73,529 тыс. руб./кв. м
Дальнее Подмосковье	54,567 тыс. руб./кв. м

Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

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

Ольга ЧУДИНОВА

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



Город	Средняя цена, руб./кв. м	Динамика год к году	Город	Средняя цена, руб./кв. м	Динамика год к году
Павловский Посад	52 281	6%	Королев	74 008	-8%
Старая Купавна	52 905	-5%	Балашиха	74 209	-9%
Климовск	53 724	-14%	Железнодорожный	74 234	0%
Ногинск	56 297	-6%	Апрелевка	77 139	-11%
Щёлково	57 426	-10%	Лыткарино	80 714	-1%
Электросталь	60 556	-7%	Видное	82 389	-6%
Истра	60 758	-13%	Долгопрудный	87 738	-3%
Пушкино	64 274	-13%	Одинцово	88 379	-10%
Домодедово	64 940	-6%	Мытищи	90 089	-7%
Подольск	65 040	-11%	Люберцы	91 869	-5%
Ивантеевка	65 155	-8%	Реутов	93 372	-6%
Лобня	71 107	-5%	Щербинка	93 526	1%
Нахабино	71 214	-3%	Красногорск	93 562	-3%
Солнечногорск	72 617	11%	Химки	101 846	-2%
Жуковский	73 592	0%	Котельники	110 617	7%

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

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

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

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

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

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

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

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

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

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

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

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

Таблица 2.1 Предложения в новостройках и строящихся объектах

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

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

#### Обзор квартир в домах старого жилого фонда

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

Цены квартир в таких домах составляют:

1-к.: 58 300 – 95 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 100 – 94 600 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 72 800 – 89 300 руб. за 1 кв.м.

#### Обзор квартир в домах новой постройки

Цены квартир в домах современной планировки:

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

2-к.: 69 900 – 94 500 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.



Средняя цена квартир в новостройках Подольска за 1 кв. метр, 22 янв 2018 г. *			
количество комнат	средняя цена		
однокомнатные квартиры	70 335 руб./м <sup>2</sup>	1 243 \$/м <sup>2</sup>	
двухкомнатные квартиры	64 280 руб./м <sup>2</sup>	1 145 \$/м <sup>2</sup>	
трехкомнатные квартиры	59 755 руб./м <sup>2</sup>	1 056 \$/м <sup>2</sup>	
многокомнатные квартиры	69 646 руб./м <sup>2</sup>	1 231 \$/м <sup>2</sup>	

\* вычисления средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Подольске на первичном рынке недвижимости.

**Цена квартир в новостройках Подольска на 22.01.2018 \***

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры
1 комн. квартире	41.4 м <sup>2</sup>	2 911 207 руб. 51 445 \$
2 комн. квартире	66.7 м <sup>2</sup>	4 325 302 руб. 76 433 \$
3 комн. квартире	84.9 м <sup>2</sup>	5 081 477 руб. 89 796 \$
многокомнатная квартира	109.8 м <sup>2</sup>	7 800 000 руб. 137 835 \$

\* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Подольска.

Средняя стоимость кв.м. жилья в Подольске за неделю, руб.							
даты	Средние	Увеличение	1 комн.	2 комн.	3 комн.	Более 3 комн.	
23.06.2017	79 387	-0,06%	65 821	81 112	77 286	78 392	89 201
30.06.2017	79 697	-0,06%	65 503	81 798	77 286	78 395	87 629
07.07.2017	78 284	-0,28%	65 878	81 617	77 238	78 389	86 742
14.07.2017	78 280	0,44%	65 828	81 838	77 288	78 328	86 742
21.07.2017	78 615	-0,24%	65 912	81 462	77 345	68 736	85 408
28.07.2017	78 550	-0,04%	65 704	81 462	77 345	68 736	85 302
04.08.2017	78 582	-0,06%	65 706	81 462	77 345	68 736	85 302
11.08.2017	78 582	-0,08%	65 708	81 462	77 348	68 734	85 302
18.08.2017	78 422	0,08%	65 873	81 422	77 348	68 736	86 232
25.08.2017	78 823	0,18%	65 829	81 593	77 125	68 735	86 352
01.09.2017	78 630	-0,03%	65 834	81 595	77 120	68 736	86 352
08.09.2017	78 636	-0,06%	65 934	81 401	77 125	68 736	86 302
15.09.2017	78 751	-0,02%	65 718	81 421	77 138	68 732	86 372
22.09.2017	78 470	-0,28%	65 918	81 894	77 080	68 736	86 232
29.09.2017	78 651	0,21%	65 718	81 826	77 094	68 736	86 352
06.10.2017	78 649	-0,26%	65 718	81 853	76 493	68 736	86 129
13.10.2017	78 772	0,16%	65 293	81 860	76 236	78 941	87 147
20.10.2017	78 810	-0,09%	65 127	81 864	76 281	78 941	88 348
27.10.2017	78 388	0,18%	65 273	81 808	73 332	78 941	88 648
03.11.2017	78 581	-0,05%	65 347	81 506	75 532	78 941	89 648
10.11.2017	78 480	-0,12%	65 879	81 301	75 532	78 941	89 314
17.11.2017	78 497	-0,02%	65 414	81 300	75 252	78 941	89 818
24.11.2017	78 484	-0,08%	65 248	81 384	75 282	78 941	89 628
01.12.2017	78 184	-0,09%	65 301	81 338	75 232	78 941	89 628
08.12.2017	78 439	0,07%	65 801	81 868	75 252	78 941	89 616
15.12.2017	78 674	-0,47%	65 843	81 368	75 252	78 941	89 616
22.12.2017	78 674	-0,06%	65 843	81 865	75 252	78 941	89 818
29.12.2017	78 284	-0,02%	65 308	81 808	75 282	78 941	89 616
05.01.2018	78 586	-0,08%	65 308	81 803	75 232	78 941	89 616
12.01.2018	78 686	-0,06%	65 308	81 816	75 252	78 941	89 616
19.01.2018	77 885	-0,25%	65 713	81 874	75 086	78 941	90 252

### Предложения по аренде квартир

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро и районы Подольска по ценовым показателям аренды на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Воспользуйтесь фильтром, чтобы выбрать количество комнат, тип объекта (вторичка или новостройки). Вы увидите отображение средней цены аренды за объект или за квадратный метр, а также расценки.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:



Однокомнатная – 18 433 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;  
 Двухкомнатная – 21 368 руб., где средняя цена изменилась на 4 %;  
 Трехкомнатная – 25 001 руб., где показатель стоимости изменился на 5 %;  
 Четырех- и многокомнатная – 25 169 руб., средняя цена изменилась на -22 %.

На первичном рынке средняя стоимость аренды по количеству комнат:

Однокомнатная – 20 854 руб., за месяц показатель изменился на 1 %;

Двухкомнатная – 26 316 руб., где средняя цена изменилась на -16 %;

Трехкомнатная – 36 719 руб., где показатель стоимости изменился на 1 %;

Аренда однокомнатной квартиры площадью около 32 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 18 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «однушку» в 40 кв.м. придется отдать порядка 18 000-21 000 руб.

Аренда двухкомнатной квартиры площадью около 40 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 21 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «двушку» в 55 кв.м. придется отдать порядка 26 000 руб.

Аренда трехкомнатной квартиры площадью около 55 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 25 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «трешку» в 80 кв.м. придется отдать порядка 25 000-36 000 руб.

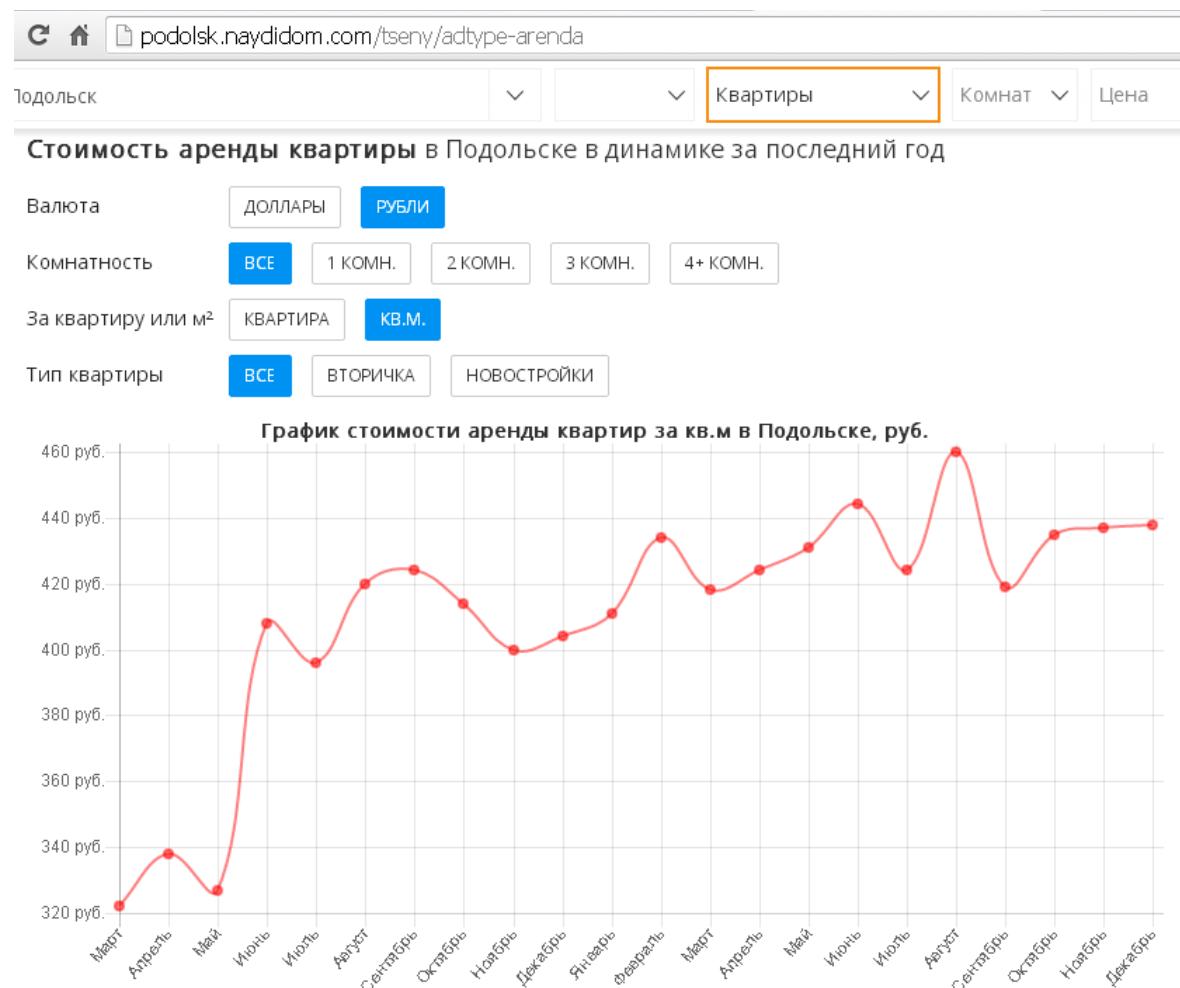


Рис 2.3. Изменение средней цены аренды квартир и комнат по времени Подольский район.

Источники информации, использованные при подготовке обзора:

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

http://www.avito.ru/  
http://www.gmsn.ru/  
http://www.estatet.ru/  
http://www.stroi-s.ru/  
http://www.realtypress.ru/  
http://glavgradostroy.ru/  
http://www.pgi.su/  
<http://www.str-plus.ru/>  
<http://www.podolska.ru/indexned/>  
http://riarealty.ru/analysis\_trends/20161010/408030229.html  
и другие

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

Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость за 2018 г.

Таблица 2

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	42 000-63 000
Эконом+	64 000-77 000
Бизнес-класс	От 78 000 – 120 000

Источник: [http://rbpinfo.ru/index/rynek\\_kvartir\\_podolsk\\_2012/0-40](http://rbpinfo.ru/index/rynek_kvartir_podolsk_2012/0-40)

### Земельный рынок Московской области

#### *Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года*

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

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

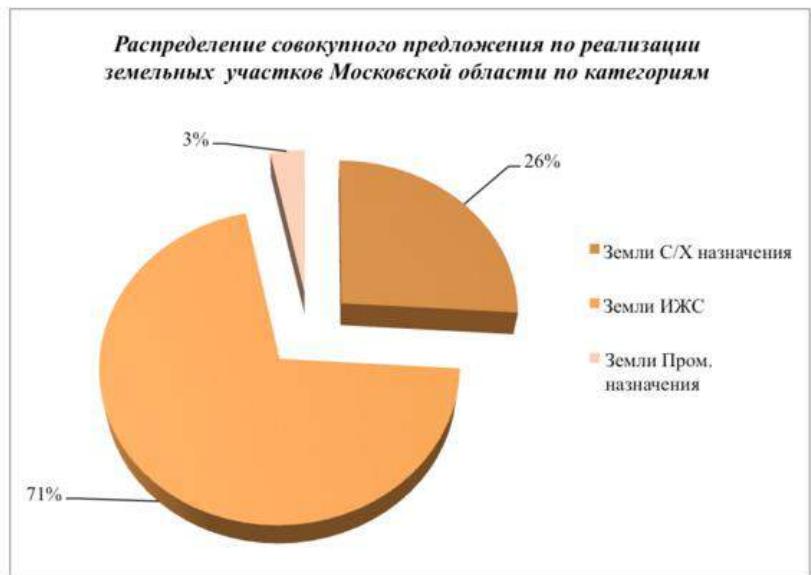
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохраные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

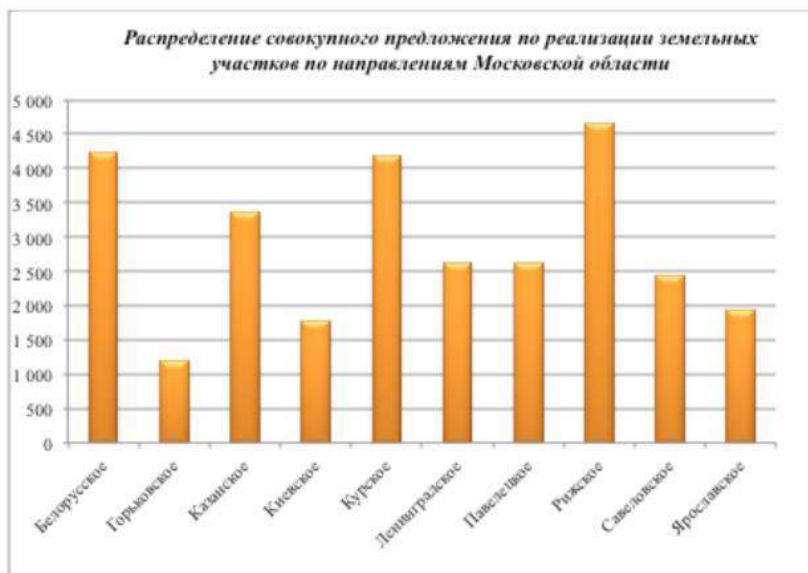
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.



*Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям*

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:



*Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области*

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные

участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павлопецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Сасовское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на **удалении до 15 км от МКАД**, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На **удалении от 15 км до 50 км от МКАД** самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На **удалении от 50 км от МКАД** самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);

8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и разниться. По данным произведенного анализа в *Таблице 2*, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

			Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павлодарское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

*Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД*

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

*Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»*

#### **Анализ основных ценообразующих факторов**

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря

на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

- 1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.
- 2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

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

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

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

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

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

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

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель:

- земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га,
- земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га.

Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций<sup>9</sup> можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%;
- электроэнергия – 15-25%;
- газоснабжение – 10-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а также согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

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

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

Расстояние от МКАД	Аналоги, шт																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21			
1	1,88	3,80	4,82	6,36	7,38	9,02	10,21	11,34	12,41	15,46	14,47	15,44	16,38	17,31	18,21	19,08	18,94	20,79	21,61	21,41	21,23	24,01	24,79	25,55
2	0,15	1,89	1,61	2,12	2,38	3,08	3,49	3,76	4,14	4,48	4,82	5,14	5,46	5,77	6,08	6,36	6,64	6,92	7,20	7,47	7,74	8,00	8,26	8,51
3	0,11	0,62	1,06	1,13	1,81	1,87	2,12	2,35	2,58	2,79	3,09	3,26	3,49	3,59	3,78	3,86	4,14	4,31	4,48	4,63	4,82	4,98	5,14	5,20
4	0,18	0,47	0,70	1,04	1,22	1,42	1,61	1,79	1,93	2,12	2,28	2,43	2,58	2,72	2,84	3,09	3,14	3,27	3,40	3,53	3,69	3,78	3,96	4,82
5	0,13	0,39	0,61	0,82	1,00	1,16	1,12	1,47	1,61	1,74	1,87	2,08	2,12	2,24	2,35	2,47	2,58	2,68	2,79	2,90	3,06	3,10	3,26	3,39
6	0,15	0,33	0,53	0,73	0,86	1,08	1,13	1,26	1,38	1,49	1,61	1,76	1,82	1,93	2,02	2,12	2,21	2,31	2,40	2,48	2,58	2,66	2,75	2,84
7	0,16	0,29	0,47	0,63	0,76	0,98	1,08	1,21	1,30	1,32	1,42	1,50	1,61	1,70	1,78	1,87	1,91	2,04	2,12	2,20	2,28	2,35	2,49	2,50
8	0,09	0,38	0,40	0,54	0,66	0,78	0,90	1,00	1,05	1,19	1,28	1,38	1,47	1,55	1,63	1,68	1,76	1,83	1,91	1,96	2,00	2,13	2,18	2,25
9	0,08	0,24	0,36	0,51	0,60	0,79	0,82	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,39	1,47	1,54	1,61	1,67	1,74	1,81	1,87	1,91	2,06	2,06
10	0,07	0,22	0,36	0,47	0,57	0,67	0,76	0,86	0,92	1,09	1,17	1,25	1,32	1,29	1,33	1,42	1,40	1,44	1,51	1,57	1,79	1,78	1,84	1,90
11	0,07	0,21	0,31	0,44	0,55	0,62	0,71	0,78	0,86	0,95	1,00	1,07	1,18	1,20	1,28	1,32	1,38	1,44	1,49	1,53	1,65	1,85	1,71	1,77
12	0,08	0,29	0,51	0,41	0,50	0,58	0,66	0,73	0,80	0,87	0,94	1,06	1,18	1,12	1,18	1,24	1,29	1,31	1,40	1,43	1,58	1,56	1,62	1,65
13	0,06	0,28	0,39	0,47	0,59	0,62	0,89	0,76	0,82	0,89	0,94	1,04	1,13	1,16	1,21	1,27	1,32	1,37	1,43	1,47	1,51	1,58		
14	0,08	0,27	0,28	0,37	0,47	0,52	0,58	0,66	0,72	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,03	1,10	1,15	1,23	1,25	1,30	1,34	1,39	1,49	
15	0,09	0,26	0,26	0,35	0,45	0,48	0,56	0,62	0,68	0,70	0,79	0,85	0,90	0,95	1,04	1,05	1,10	1,14	1,19	1,21	1,28	1,33	1,34	1,49
16	0,05	0,16	0,25	0,33	0,41	0,47	0,53	0,59	0,65	0,71	0,76	0,83	0,86	0,91	0,95	1,09	1,07	1,08	1,15	1,18	1,22	1,26	1,36	1,34
17	0,05	0,15	0,24	0,32	0,39	0,48	0,51	0,57	0,63	0,68	0,73	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,06	1,04	1,09	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28
18	0,05	0,14	0,29	0,31	0,37	0,43	0,49	0,55	0,60	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,91	0,96	1,08	1,14	1,24	1,06	1,12	1,16	1,23
19	0,05	0,14	0,21	0,28	0,36	0,40	0,47	0,52	0,57	0,62	0,67	0,73	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,98	1,04	1,07	1,11	1,13	1,18	
20	0,04	0,13	0,21	0,28	0,34	0,40	0,48	0,51	0,55	0,60	0,65	0,71	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,98	1,04	1,07	1,13	1,14		
21	0,04	0,13	0,21	0,31	0,38	0,44	0,49	0,53	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,78	0,82	0,86	0,93	0,97	1,04	1,08	1,17	1,21	1,27	1,30
22	0,04	0,13	0,20	0,28	0,33	0,38	0,43	0,47	0,53	0,58	0,63	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,81	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,08
23	0,04	0,12	0,19	0,28	0,31	0,36	0,41	0,46	0,50	0,54	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,08
24	0,04	0,12	0,19	0,21	0,31	0,38	0,43	0,48	0,53	0,57	0,61	0,66	0,68	0,71	0,74	0,76	0,81	0,85	0,90	0,93	0,97	0,99	0,94	0,97

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-административн.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреал.)	Озрачные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,062
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,189	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед. изм.	Расстояние, км	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1. г. Москва</b>							
<b>Оферты</b>							
1.1.	Офисно-административные	РС = 321,249*(Расстояние от центра) <sup>0,810</sup>	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188,109*(Расстояние от центра) <sup>0,810</sup>	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговые	РС = 386,036*(Расстояние от центра) <sup>0,689</sup>	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговые	ППА = 233,433*(Расстояние от центра) <sup>0,691</sup>	0,603	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственные	РС = 36,446*(Расстояние от центра) <sup>0,640</sup>	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственные	ППА = 34,348*(Расстояние от центра) <sup>0,644</sup>	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
<b>Сделки</b>							
1.7.	Коммерческое владение	РС = 152,066*(Расстояние от центра) <sup>0,810</sup>	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
<b>2. Московская область</b>							
<b>Оферты</b>							
2.1.	Торговые	РС = 59,022*(Расстояние от МКАД) <sup>0,803</sup>	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственные	РС = 13,316*(Расстояние от МКАД) <sup>0,810</sup>	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
<b>3. Ленинградская область</b>							
<b>Оферты</b>							
3.1.	Производственные	РС = 7,408,1*(Расстояние от КАД) <sup>0,678</sup>	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
<b>4. Ярославль</b>							
<b>Оферты</b>							
4.1.	Производственные	РС = 9,102,9*(Расстояние от центра) <sup>0,850</sup>	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая
<b>*Чеддока:</b>							
Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999		
Текущая связь	слабая	умеренная	заметная	высокая	очень высокая		

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором

расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на право собственности и право аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и

меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости.том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торги для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."( Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площасти выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть

вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение.

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 52

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Площадь, га		Земельные участки под офисно-торговую застройку				
		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

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

Таблица 55

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Площадь, га		Земельные участки под объекты рекреации			
		аналог			
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Площадь, га		Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
		аналог			
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97

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

**1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов**

**Использование:** Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величинах корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу:

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков	
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	удаление на 0,3-0,8 км.	0...21%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...13%	Мск, СПб
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановкам транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановкам транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Мск, СПб
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...26%	Мск, СПб, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...12%	Мск, СПб
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источников экологической опасности (хозяйство, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-28%	Мск, СПб
<b>Земли малых населенных пунктов</b>					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможность подключения	19...24%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможность подключения	12...23%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5...13%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...18%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...8%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...12%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	9...25%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков	
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...8%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...38%	М.О.
<b>Земли загородных ведений до 30 км. от городов</b>					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...10%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...15%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4...6%	М.О.

### 9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

### 9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9% – 19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4% – 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2% – 24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8% – 17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1% – 15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2% – 22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3% – 18,7%

#### Выводы:

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для индивидуального строительства. В Подольском районе земельные участки для индивидуальной застройки с коммуникациямилагаются к продаже по цене от 9 500 до 750 000 рублей за сотку.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Подольск стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 42 000 -120 000 рублей за квадратный метр.

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 5 500 – 7 000 рублей за квадратный метр в год.

#### Источники:

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

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

[http://www.opin.ru/analitycs/real\\_estate\\_market/resident\\_estate/new\\_buildings/2012/4.html](http://www.opin.ru/analitycs/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html)

#### Источники:

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

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

[http://www.opin.ru/analitycs/real\\_estate\\_market/resident\\_estate/new\\_buildings/2012/4.html](http://www.opin.ru/analitycs/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html)

### 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

#### 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов: полезности (способность удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени),

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход**

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

#### **Затратный подход**

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

#### **Сравнительный подход**

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

### **3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

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

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

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

анализ земельного участка как неосвоенного;

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

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

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

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

Согласно задания на оценку, данный объект оценки будет использован для комплексного освоение, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, со сроком реализации проекта 3 года. С учетом развития территории – малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка (от 3 до 7 этажей).

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

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

Основными видами жилых образований являются:

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

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной и среднеэтажной застройки составляют низкой интенсивности равняется: 0,44-0,54 от общей площади согласно Приложение К. Ввиду того, что участок находится в сельском поселении и для него требуется строительство социальных объектов, принимаем для расчета коэффициент плотности застройки равный среднему значению интервала: 0,49

к ТСН ПЗП-99 МО (Рекомендуемое)

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: 270 080 кв.м.

На оцениваемом земельном участке располагается охранная зона газопровода, которая, в общем, составляет 92 000 кв.м. (9,2 га). На этой площади невозможно производить, какие либо строительные и земляные работы. Поэтому полезная площадь, используемая в строительстве, составляет: 270 080 кв.м. - 92 000 кв.м. = 178 080 кв.м. При оценке используется и учитывается только та площадь, на которой возможно строительство

Общая жилая площадь при данной плотности застройки: 87 259,2 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.

Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2018 г.

Таблица 3

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	42 000-63 000
Эконом+	64 000-77 000
Бизнес-класс	От 78 000 – 120 000

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Подольска лежит в диапазоне 5500 – 7000 рублей/метр в год. Эти величины принимаем для расчетов.

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

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

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

#### Выводы:

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки жилыми домами малоэтажной и среднеэтажной застройки, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 87 259,2 кв.м. жилых домов, а также объектов инфраструктуры класса эконом+.

#### 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

##### 4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

###### **Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого

аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

определенением 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 считал 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 единими 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 устраниния.

Оценщик считал не возможным применение этого метода , 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 единными 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 считал возможным применить этот метод, при условии рассмотрения застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. 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 вычитываются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым

объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. 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 3.3. 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 показателях рынка недвижимости. Это приводит к неопределенности получаемых результатов и их субъективности.

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

- в сравнительном подходе – метод распределения; метод выделения и метод сравнения продаж;
- в доходном подходе – метод земельной ренты, метод продолжаемого использования; метод остатка для земли.

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

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

- в виде тренда цены продажи для объектов сравнения;
- в виде базы для расчета коэффициентов капитализации;
- в виде базы для расчета значения прибыли предпринимателя и цен на строительные материалы.

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

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

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

$$V_L = L * V_o \text{ – стоимость земельного участка;}$$

$$V_B = B * V_o \text{ – стоимость улучшений.}$$

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 для объектов застройки

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

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

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

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

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

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

где

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

$Y_{of}$  – норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

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

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

где

$Y_{on}$  – норма дохода на капитал;

$Y_{rf}$  – безрисковая ставка;

$Y_{fm}$  – премия за риск рынка недвижимости;

$Y_L$  – премия за риск ликвидности;

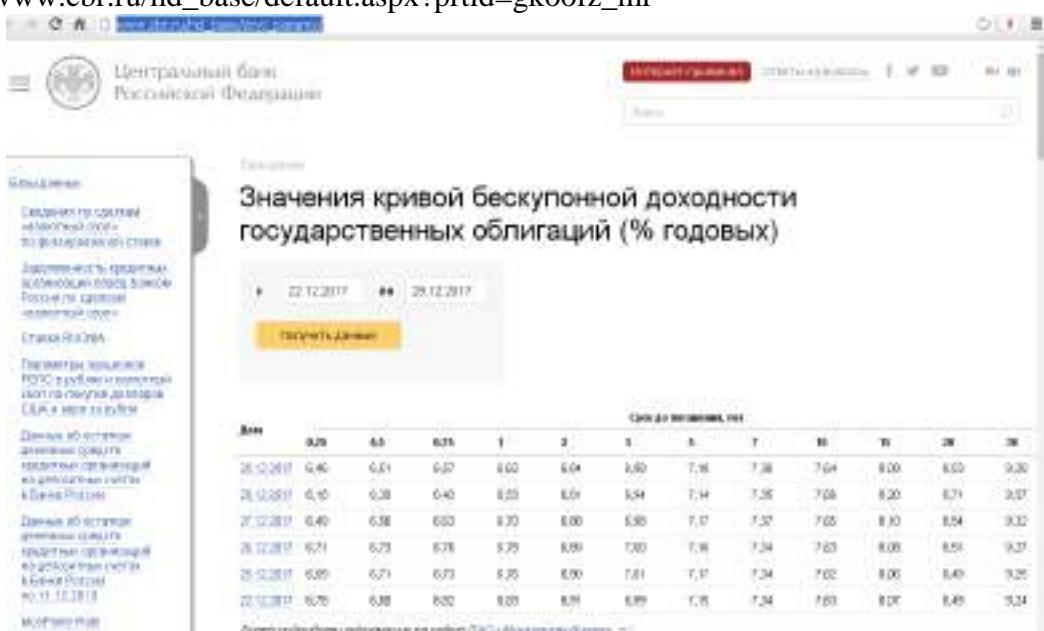
$Y_r$  – премия за риск управления недвижимостью.

#### Определение безрисковой ставки

##### 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 значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на срок до 20 лет, которая составляет 8,53%  
[http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtId=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtId=gkoofz_mr)



### Определение рисков

Степень специализированности	Надбавка на инвестиционный менеджмент	Тип объекта
Низкая	0 - 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 - 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 - 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

Источник: <http://zdamsam.ru/a26458.html>

Премия за риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 0,75%. равной середине значения интервала 0-1,5%.

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:

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

где:  $\Pi$  – 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 8,53%, а типичный срок реализации индивидуальных домов составляет 6 месяцев, премия за риск ликвидности составила:  $(8,53*6)/12=4,27\%$  .

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%.

### 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 беспрецентный 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 – 8,53%

k – срок прогнозирования -4 года .

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 22,02%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:  $R = Y_{on} - \Delta * Sff$  где  $\Delta$  – изменение стоимости недвижимости произойдет через 4 года, на основании прогноза инфляции.

#### Прогноз инфляции

**Таблица 4**

Год	Макс.	Мин.
2017	6.5%	3.9%
2018	5.8%	3.2%
2019	5.3%	4.0%
2020	5.0%	3.7%
$\Delta$	24,58%	15,64%

Источник: <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

#### Расчет ставки капитализации

**Таблица 5**

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,53%
Премия за риск рынка недвижимости	0,75%
Премия за риск управления недвижимостью	0%
Премия за риск ликвидности	4,27%
<b>Ставка дохода на капитал</b>	13,55%
$\Delta$	15,64%-24,58%
<b>Фактор фонда возмещения</b>	22,02%.
<b>Норма возврата капитала</b>	3,44-5,41%
Ставка капитализации	8,14÷10,11%

Источник: расчет Оценщика

**Определение прибыли предпринимателя**  
**Profit=Pr×(CCC+ДКИ)**

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

Величина прибыли предпринимателя определена согласно данным СРД 21, 2018 г.

Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области

СРД-21, январь 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Комплекс затраты (КЗ), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (III) %		Рыночные издержки износа (ши) %	
				Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.
1	Серебряно-Борисоглебский	Городские коммуникации	1, 2, «В»	68	68		
2	Серебряно-Борисоглебский	Городские коммуникации	4-5, «В»	45	48		
3	Серебряно-Борисоглебский	Против зонирования	1, 4, «С»	36	34		
4	Серебряно-Борисоглебский	Против зонирования	1, 4, 3, «С»	35	28		
5	Центр и основные месторечия	Офисы	3, 6, «А»	68	59		
6	Центр и основные месторечия	Офисы	3, 6, «В»	59	54		
7	Центр и основные месторечия	Офисы	1, «С»	44	48		
8	Серебряно-Борисоглебский	Офисы	3, 6, «В»	39	34		
9	Серебряно-Борисоглебский	Офисы	4-5, «С»	38	38		
10	Серебряно-Борисоглебский	Сельско-терицанти	4, «В»	58	52		
11	Против зон МКАД	Сельско-терицанти	4, «В»	64	59		
12	Средние работы	Сельско-терицанти	1, 4, «С»	43	38		
13	Средние работы	Городские жил. (3 з. б. ж.)	4	12	19		
14	Центр	Под застройку в районах жилых центров	1, 3	67	68		
15	Серебряно-Борисоглебский	Под застройку в районах жилых центров	1, 3	61	55		
16	Против зон МКАД	Под застройку в районах жилых центров	1, 3	55	50		
17	Серебряно-Борисоглебский	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	22	25		
18	Серебряно-Борисоглебский	Гостинич. жилье	4, «А», «В»	30-50	30-50		
19	Московская область						
20	15-25 км от МКАД (Руслано-Чашниково и Новогорьевское шоссе)	Элитные загородные жилые комплексы по планам-проектам	1, 3	49	42		
21	40-50 км от МКАД (Руслано-Чашниково и Новогорьевское шоссе)	Элитные загородные жилые комплексы по планам-проектам	1, 3	40	34		
22	20-40 км от МКАД	Нижнев. загор. жил. соврем. застройка	1, 3	36	32		
23	20-40 км от МКАД	Нижнев. загор. жил. старой застройки	1	31	38		
24	30-60 км от МКАД	Нижнев. загор. жил. соврем. застройка	1	35	38		
25	60-70 км от МКАД	Нижнев. загор. жил. соврем. застройка	1	33	38		
26	20-40 км от МКАД	Нижнев. жилье	4, «С»	20-28	20-25		

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2018 год 22-28%.

Согласно справочнику Лейфера прибыль предпринимателя находится в диапазоне от 10-30%

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	9% 25%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	14%	8% 23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	13% 28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12% 28%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	16%	10% 23%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	6% 18%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	19%	10% 30%
5.1 Базы отдыха	14%	8% 23%

120

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

#### 4.3. 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 100 за 2017 года величина поправки на 01.09.2017 составляет  $9,779/5,072 = 1,92$ . Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 43 109,75 руб./кв.м., с учетом отделки.

Нужно произвести корректировку на общую площадь застройки.

Корректировка на объем/площадь определялась в соответствие с рекомендациями по использованию справочника Ко-Инвест:

Таблица 6

На разницу в объеме		На разницу в площасти	
Объем объекта оценки / Объем аналога	Корректировка	Площадь объекта оценки / Площадь аналога	Корректировка
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Общая площадь застройки аналога составляет: 3227 кв.м.

Общая площадь объекта оценки равна 90 000 кв.м.

Соотношение равно  $90\ 000 \text{ кв.м.} / 3227 \text{ кв.м.} = 27,889$

Принимаем корректировку равную 0,93

Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 43 109,75 руб./кв.м., с учетом корректировки равен =43 109,75 руб./кв.м.\*0,93=40 092,07 рублей/кв.м.

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 3 498 401 954,54 до 4 198 082 345,45 рублей.

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

Параметры для расчета  
**Таблица 7**

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	87 259,20	Анализ НЭИ
2	Общая площадь земельного участка пригодная для использования	Кв.м.	178 080	Документы о собственности. Расчет оценщика с учетом обременения
3	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	270 080	Документы о собственности
4	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	3 498 401 954,54 до 4 198 082 345,45	Расчеты оценщика
5	Цена продаж	Руб./кв.м.	70 000 – 78 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
6	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./кв.м.	5 500-7 000	Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 2)
7	Затраты на строительство школ	Руб.	474 703 087,95	Приложение 1
8	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	196 826 594,79	Приложение 1
9	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	251 249 773,95	Приложение 1
10	Затраты на благоустройство	Руб.	555 869 701,25	Приложение 1
11	Общий коэффициент капитализации	%	8,14÷10,11%	Расчет оценщика
12	Прибыль предпринимателя	%	10-30	Расчет оценщика по данным СРД 21, 2017 г.
13	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ	%	25-35	В соответствии с НЭИ и данными [8,9]

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

В связи с тем, что объект застройки сравнительно небольшой – 18 гектаров, сроки строительства и реализации проекта принимаем 3 года, средний срок реализации подобных объектов в Подмосковье. Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 3 года. В нулевом году идут затраты на строительство жилых домов, начиная со 2 года начнутся продажи жилых помещений. Одновременно со строительством домов будут построены инженерные коммуникации, сады и школы. Так же будет благоустроена вся территория

#### **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, 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, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4.4 -4.5. данного отчета.

#### 4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 1 год, средняя величина для подобных объектов, затраты учитываются без индексации и дисконтирования. Срок полной реализации всех помещений и строительства 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 2 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 10% - 30% 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 22,75%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

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

**Таблица 8**

Период, годы	0	1	2	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	55	45	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	3676614036	3008138757	6684752794
Выручка	0	3676614036	3008138757	6684752794
Затраты на строительство, рубли	3649877818			3649877818
Ставка дисконтирования 22,75%				
Коэффициент	1	0,902587365	0,735305389	
NPV	-3649877818	3318465375	2211900639	1880488196

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

**Таблица 9**

Затраты на благоустройство	555 869 701,25
Затраты на строительство школ, рубли	474 703 087,95
Затраты на строительство детских садов, рубли	196 826 594,79
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	251 249 773,95
Общие затраты с учетом ПП (22,75%), рубли	1 815 041 841,37
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	1880488196-1 815 041 841,37= 65 446 354,16

## 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, приходящимся 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  $8,14\div10,11\%$  (п.4.2) в процессе итерационного решения пяти уравнений, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

Величины коэффициентов капитализации установлены: для затрат на выполнение бизнес плана – 0,104; для земельного участка -0,051; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,086; соотношение долей 0,66 - 0,34.

Расчет приведен в таблице.

### Расчет текущей стоимости денежного потока от аренды за один период

**Таблица 10**

Период, годы	0	1	2	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	55	45	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	316100596,8	258627761	574728357,8
Выручка	0	316100596,8	258627761	574728357,8
Затраты на строительство, рубли	3649877818			-3649877818
Ставка дисконтирования 22,75%				
Коэффициент	1	0,902587365	0,735305389	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	-3649877818			-3649877818
Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		285308404,7	190170386,4	475478791,1

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

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

Где:

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

$R_L$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$R_O$ - коэффициент капитализации объекта;

$V_O$  - стоимость объекта недвижимости;

$R_B$ - коэффициент капитализации для здания;

$V_B$ - стоимость здания;

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

Величина затрат на строительства зданий составляет 3649877818 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении пяти уравнений из диапазона 3 498 401 954,54 до 4 198 082 345,45 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина  $R_O \cdot V_O$  совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 475478791,1 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 3649877818 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_3 = (475478791,1 - 3649877818) * 0,104 / 0,051 = 1 880 225 452,00 \text{ рублей}$$

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

**Таблица 11**

Затраты на благоустройство	555 869 701,25
Затраты на строительство школ, рубли	474 703 087,95
Затраты на строительство детских садов, рубли	196 826 594,79
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	251 249 773,95
Общие затраты с учетом ПП (22,75%), рубли	1 815 041 841,37
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	1 880 225 452,00 - 1 815 041 841,37 = 65 183 610,63

#### 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 10-30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливается 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 22,75 %. Доля стоимости земельного участка составила 34%, 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.

Результаты расчета приведены в таблице:

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

**Таблица 12**

Период, годы	0	1	2	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	55,00	45,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	3 676 614 036,48	3 008 138 757,12	6 684 752 793,60
Выручка	0	3 676 614 036,48	3 008 138 757,12	6 684 752 793,60
Ставка дисконтирования 22,75%				
Коэффициент	1	0,9025874	0,7353054	
NPV	0	3 318 465 374,62	2 211 900 638,52	5 530 366 013,14

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 5 530 366 013,14 рубля. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 34% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка  $5\ 530\ 366\ 013,14 \times 0,34 = 1\ 880\ 324\ 444,47$  рублей

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

**Таблица 13**

Затраты на благоустройство	555 869 701,25
Затраты на строительство школ, рубли	474 703 087,95
Затраты на строительство детских садов, рубли	196 826 594,79
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	251 249 773,95
Общие затраты с учетом ПП (22,75%), рубли	1 815 041 841,37
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	$1\ 880\ 324\ 444,47 - 1\ 815\ 041\ 841,37 = 65\ 282\ 603,09$

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В п.п.4.2-4.5 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 менее 18 га, предназначен для комплексной жилой застройки. По площади это составляет район города и соответственно в нем должны быть предусмотрены социальные объекты. Кроме этого на дату оценки на земельном участке отсутствуют какие либо коммуникации. С учетом затрат на инфраструктуру и социальные объекты были рассчитаны стоимости доходным и сравнительным подходом

Получены следующие результаты:

**Таблица 14**

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	65 446 354,16 рублей
Метод остатка	0,33	65 183 610,63 рублей
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	65 282 603,09 рублей.
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.:		65 304 189,29 рублей
<b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.:</b>		<b>65 300 000 рублей</b>

Полученные результаты достаточно близки друг к другу. Разница составляет менее 1%, поэтому за рыночную стоимость земельного участка полностью свободного от инженерных коммуникаций и инфраструктурных объектов можно принять среднюю величину 65 300 000 рублей.

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

**65 300 000**

**(Шестьдесят пять миллионов триста тысяч) рублей**

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

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

## 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 6.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

### 6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.appartement.ru](http://www.appartement.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://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.: СПбГГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. ГериУ.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г.
9. «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях» Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г.
10. Светлаков В.И. Особенности оценки земельных участков при застройке территории города. Научно-практический журнал. Экономика и управление собственностью, № 1, 2013.

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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.

- д. Бородино
- КН: 50:27:0020614:156
- РВИ: Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
- $S_{общ.} = 27,03$  га.
- 9,2 ГА от общей площади обременены охранной зоной газопровода на них не возможно строительство вообще. Поэтому пригодная площадь для строительства составляет: 17,88 ГА
- Плотность населения – 152 чел/га (Материалы генерального плана с./пос. Лаговское)
- Обеспеченность жильем = 35 м<sup>2</sup>/чел. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 2718 чел.

Общая жилая площадь при данной плотности застройки 87 259,20 кв.м.

- Кол-во мест в школах – 407 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 109 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{участков школ.} = 2,44$  га. (60 м<sup>2</sup>/чел при вместимости 400-500чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- $S_{участков дду.} = 0,38$  га.(35 м<sup>2</sup>/чел при вместимости >100 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

## **Расчёт стоимости освоение участков**

### **Озеленение и благоустройство**

Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012

Озеленение табл. 17-03-006

Благоустройство табл. 16-02-004 ; 16-02-005

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой застройки (Поливаново)в процентном отношении от общей площади участка.

Озеленение - 45% , Дорожное покрытие - 17% , Покрытие автостоянок - 4,7% , тротуары - 7,5%

индекс удорожания от цен 2011г к ценам 1 кв.2018 г=1,596 (справочник КО-Инвест выпуск 102 январь 2018)

**БОРОДИНО** (17,88 га)

Озеленение - 80 460 м<sup>2</sup>

на 100м<sup>2</sup> 175730руб x 804,6 x1,596 x1,18 = 266 281 399,97 руб

Дорожное покрытие 30 396 м<sup>2</sup> (асфальтобетонное покрытие по песчаной подготовке и бетонному основанию)

на 1м<sup>2</sup> 6500руб x 30396 = 197 574 000,00 руб

Автостоянки 8 403,6м<sup>2</sup>

на 1м<sup>2</sup> 5500руб x 8403,6 = 46 219 800,00руб

Тротуары - 13 410 м<sup>2</sup>

50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие  
на 100м<sup>2</sup> / (149270 x 67,05+ (213390 x 67,05)) x1,596 x 1,18 = 45 794 501,28 руб

**Итого благоустройства: 555 869 701,25 руб.**

**Расчёт стоимости освоения участка Бородино**

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

Утверждённым приказом министерства регионального развития РФ  
от 30 декабря 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 x1,595 x1,18 = 25 091 707,65 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 инфра-  
структурь или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах)

К=1,596 индекс удорожания от цен 2011г к ценам 1кв.2018г

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

Лимиты на присоединение к сетям - Стоимость от муниципальных предприятий

Московской обл. 75000руб/м<sup>3</sup> водоснабжение и водоотведение

75000руб x 1232м<sup>3</sup> = 92 400 000 руб

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

4319105x2x1,48x1,596x1,15x1,18 = 27 688 422,15 рублей

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

/(4183640x1,3км)+(2714730x1,3)/x1,15x1,596x1,18+/1300000x2/= 22 188 785,57 руб.

Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт

2272,34м<sup>3</sup>/час = 22723,4квт x 150руб = 3 408 510руб

Электроснабжение табл.12-01-005

(2201730x1,5кмх1,15x1,596x1,18)+ТП 4999700 = 12 472 348,58 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 251 249 773,95 руб**

**Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место**

Детский сад на 120мест - 702 370 руб - 1место

702 370\*1,24\*1,596\*1,18\* 120=**196 826 594,79 руб**

**Общеобразовательные учреждения**

Школа на 450 мест - 448 110руб 1место

448 110\*1,25\*1,596\*1,18\*450 = **474 703 087,95 руб**

## Выпуск 102 • январь 2018

46

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
<b>01.01.1984</b>	<b>0,04517</b>	<b>0,04989</b>	<b>0,05922</b>	<b>0,05985</b>	<b>0,05812</b>	<b>0,06210</b>	<b>0,05903</b>
<b>01.01.1991</b>	<b>0,07306</b>	<b>0,08096</b>	<b>0,09592</b>	<b>0,09766</b>	<b>0,09441</b>	<b>0,10162</b>	<b>0,09633</b>
декабрь 1999 г.	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	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.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	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	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,484	6,673	7,466	7,028	7,116	7,380	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	<b>10,230</b>	<b>8,858</b>	<b>8,784</b>	<b>8,181</b>	<b>8,386</b>	<b>8,627</b>	<b>8,483</b>
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.	10,439	8,508	8,945	8,262	8,546	8,670	8,585
<b>2017 г.</b>							
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
<b>3-й кв.</b>	<b>10,589</b>	<b>9,234</b>	<b>8,934</b>	<b>8,570</b>	<b>8,497</b>	<b>8,917</b>	<b>9,197</b>
октябрь	10,783	9,351	9,038	8,693	8,571	9,120	9,405
ноябрь	10,928	9,486	9,080	8,782	8,692	9,227	9,503
декабрь	11,092	9,586	9,078	8,822	8,747	9,292	9,501
<b>4-й кв.</b>	<b>10,934</b>	<b>9,474</b>	<b>9,065</b>	<b>8,766</b>	<b>8,670</b>	<b>9,213</b>	<b>9,470</b>
<b>2018 г. ПРОГНОЗ</b>							
январь	11,166	9,650	9,106	8,880	8,805	9,354	9,552
февраль	11,241	9,714	9,134	8,939	8,864	9,416	9,603
март	11,316	9,779	9,162	8,998	8,923	9,479	9,655
Волго-Вятский район							
Дата введения сметных цен, период	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
<b>01.01.1984</b>	<b>0,05548</b>	<b>0,07379</b>	<b>0,06365</b>	<b>0,06345</b>	<b>0,05976</b>	<b>0,06281</b>	<b>0,06727</b>
<b>01.01.1991</b>	<b>0,09012</b>	<b>0,12008</b>	<b>0,10406</b>	<b>0,10275</b>	<b>0,09789</b>	<b>0,10151</b>	<b>0,10889</b>
декабрь 1999 г.	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,295	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,684	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	<b>8,009</b>	<b>9,542</b>	<b>8,443</b>	<b>8,519</b>	<b>7,945</b>	<b>7,668</b>	<b>9,708</b>
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
2-й кв.	7,932	9,444	8,367	8,507	7,842	7,810	9,650
3-й кв.	8,113	9,606	8,516	8,645	8,040	7,947	9,843
4-й кв.	8,137	9,769	8,611	8,482	8,118	7,976	9,803
<b>2017 г.</b>							
1-й кв.	8,288	9,756	8,634	8,636	8,161	7,953	9,837
2-й кв.	8,450	9,583	8,773	8,422	8,011	7,939	10,010
<b>3-й кв.</b>	<b>8,699</b>	<b>9,860</b>	<b>9,067</b>	<b>8,702</b>	<b>8,260</b>	<b>8,075</b>	<b>10,328</b>
октябрь	8,842	10,031	9,223	8,870	8,368	8,188	10,500
ноябрь	8,968	10,111	9,352	8,945	8,446	8,235	10,654
декабрь	8,971	10,152	9,398	8,976	8,537	8,228	10,743
<b>4-й кв.</b>	<b>8,927</b>	<b>10,098</b>	<b>9,324</b>	<b>8,930</b>	<b>8,451</b>	<b>8,217</b>	<b>10,632</b>
<b>2018 г. ПРОГНОЗ</b>							
январь	9,031	10,219	9,461	9,036	8,594	8,262	10,814
февраль	9,091	10,288	9,524	9,096	8,651	8,295	10,886
март	9,152	10,356	9,587	9,157	8,709	8,328	10,959

### **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 территории 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%.

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

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

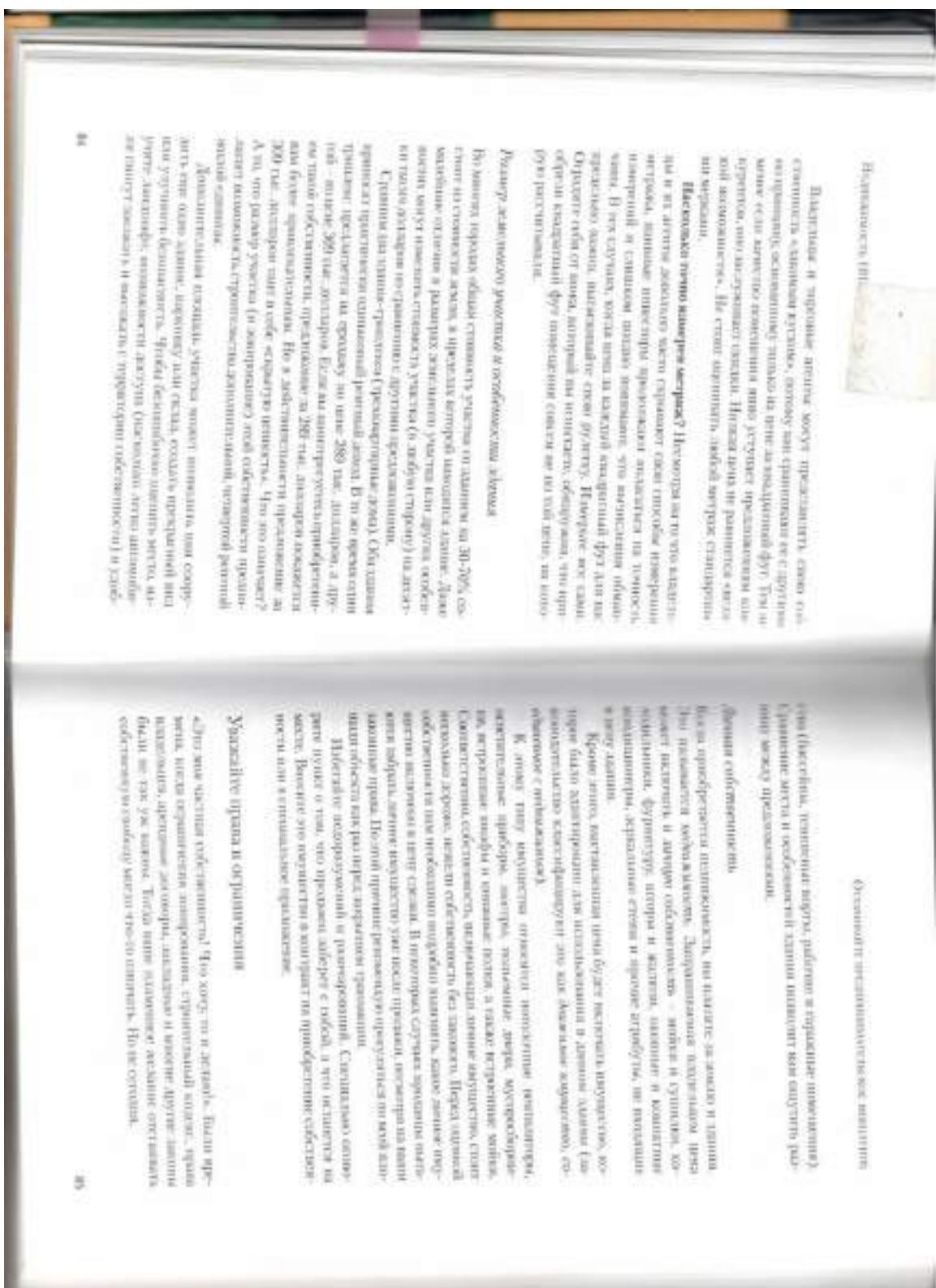
*Areal 3.* Центры административных районов города: 0,4.

*Areal 4.* Промышленные районы: 0,3-0,35.

*Areal 5.* Спальные районы: 0,45-0,5.

*Areal 6.* Окраины города: 0,25-0,35.





THE ELECTRICAL APPLIED TO PROPRIETARY

卷之三

Истинное раскрытие территории демократии тщетно ищет участника, ибо (правильный) граждан и гражданка участия не требуют, а хотят получить то, что не может быть им предоставлено.

*Ecological factors, vegetation structure, vegetation patterns, vegetation dynamics.*

The article deals with the results of decomposition of the territory into elements on the basis of triple harmony and defines the conditions for the distribution of the values of the total capitalization coefficient on the coefficients of capitalization of land and building, subject to the principle of autonomy of self-developing open space system.

Решение проблемного усвоения и развития территориального экономиста, практикующего в сельском и сопредельном борту бесселенке, неизвестно пока не будет конкретизировано.

Каждый половой процесс, подобный в ту или иную мере процедуре под эпите-  
зом «осуществляется опять такими ритмами и вспомогается по времени». Женщина и  
женский природы эволюционируют по обстоятельствам. Поэтому существует сре-  
дний, определяемый под действием научно-технического прогресса. При этом уско-  
рение, вызванное по закону гармонии между ритмами временной жизни под и-  
менем японской интимности, для женщин и человека – это пребывающая промежутка ме-  
жду различными квантованиями. Искусственным настрем можно отыскать ускоре-  
ние, преодолевающее вспомогательные промежутки по звуку громкости, с помощью би-  
ологической логико-математической теории\*. Компьютерное громкое изображение волнистой  
системы обнаружения японской проприоцепции, реагирующей открытым системам оптико-  
ето радио-фотобумаги, спирально разложив и увеличившем терапевтическую  
направленность. Искусственным средством, обогащающим человеческий, омылся же  
бесцельным динамическим гейзером на основе подземных газов (газы – Япония –  
японские математические типы, определяющие пространство, а не её развитие).

Проблема экологичности транспортных гармоний включает проблему упаковки погрузки и отгрузки для него поглавленного и погруженного грузов. Принято, что поглавленный грузоматериал является зеленым, а погруженный — незеленым. Погруженный грузоматериал является потребностью человека и вспомогательным. Так как транспортного средства, отвечающего в виде зелени и незелени. Так как зеленое человечество спасет тех, чьи иные проблемы незеленности, то это зеленое и объектом спасения являются запасы природных ресурсов по состоянию на конец века. Инициатор управления поглавленностью отрасли соединяет экономическое значение объектов, т.е. служит критерием его развития. Изложение потребностей транспортных и сопутствующих им отраслей в среде (финансовой, экологической, экономической) и т.д. или определение сферы применения транспортной гармонии. Именно она должна обеспечивать развитие транспорта в будущем.

Рассмотрим традиционную модель территории для этого комлексации может перестроиться в структурное с традиционной природой взаимодействие. Расположение «вещественного» пространства на фоне «созидающего» национального пространства застроенной территории. Первый элемент создания проекта планировки и проектирования территории, который является второй, второй, выполняющей техническую функцию и проектируемую в технологии его создания (структурно-функциональная планировка территории), против численности энергетические сети и инфраструктуры. Каждый из которых имеет свою специфику, но оба они должны быть согласованы на ранней стадии проектирования территории.



Table 1. Predictive models' performance

Рассмотрим эту модель на фоне поискаantu искр. Каждый склон содержит в себе некоторое количество ресурсов, которое отображается в виде некоторой структуры областей недроподности. Слайдер замечает, что все склоны имеют одинаковую глубину, поэтому он может менять между собой значения в зоне поискаantu и в ряду флюидов в пределах определенного диапазона (диапазон).

<sup>1</sup> Uzunova, R. R., Shirov, A. H. Mekhanizmy vnutrennei i zvenovoi reguliirovki / Har'kivs'kiye obozreniya. M.: Naukova dumka, 2010. 366 s. DOI: <http://dx.doi.org/10.24042/obz.v1i1.1011>

Wynne [33] opines [1], "I would suggest that the evidence presented in this paper does not support the 'other' point of view."

J. Neurosci., November 21, 2012 • 32(46):1793–1803 • 1803

卷之三

A. F. Niedermuth, *Trichoptera* of the Colorado River system, Part I. Suborder Architrichoptera.

**беседы (1) – это приемы связи по себе, информацией не более 3 строками, т.е. 100-150 символов.**

**Техническая платформа территории (ТПТ) –** интегрированная территориальная информационно-управляющая система, в которой соединены в единую информационную среду все компоненты и подсистемы, обеспечивающие функционирование территории.

**Погребальная инвентарная группа (III)** – падостовая территория включает в себя объекты не-жилойности.

Любые отрывки из первых строк этой песни ограничены тремя утешениями, подобно отрывкам из первых строк песен о любви.

Ergebnisse der Untersuchung der Troposphäre über dem Südsahara- und Subsahara-Becken

Лінійна підтримка відповідно до [L111]	Задовільно	[3]	Недостатньо	[1]
Технічна підтримка відповідно до [L112]	Важко відповісти	[2]	Погано	[4]
Використання відповідно до [L113]	Важко відповісти	[2]	Погано	[4]
Задовільно	[3]	Недостатньо	[1]	

1

Суммарная величина исходных коэффициентов есть предельный показатель, который соответствует плаванию из фабрики. В связи с тем, что спи-

JOURNAL OF POLYMER SCIENCE: PART A: POLYMERS AND POLYMERIC MATERIALS

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 30, No. 3, June 2005  
DOI 10.1215/03616878-30-3 © 2005 by the Southern Political Science Association

Prof. I.M. Patravali  
E.V. Chirographatum  
National Research Council (Institute of Botany)

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПОДХОДА К РАЗРАБОТКЕ МЕСТОРОЖДЕНИЙ ЗОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ

IMPLEMENTATION OF PROBABLE APPROACH TO THE DEVELOPMENT OF GOLD DEPOSITS IN THE RUSSIAN ARCTIC

В статье рассматривается вопрос реализации инвестиционного проекта по изысканию золота в Сибирской части Российской Федерации на основе промышленной геологии. Рассмотрены методы и приемы геологического обоснования и реализации такого проекта, имеющие широкое распространение в практике геологов и геохимиков.

Коннодер Гюль: Красивая голова. Уильям Адлербранд и его работы (1900-1910). Издательство независимых издателей, 2010.

The article discusses the implementation of the Rosatom project for gold mining in Ugybovskiy district of the Republic of Sakha (Yakutia) in the basis of the proposed approach. The states all the grounds of justification and interpretation of the project are considered, as well as social and environmental development of the territory is shown, the question of influence of the project on hydrocarbon resources, formation of a new economic factor in the region, formation of a new industrial cluster, creation of jobs and ensuring requirements of ecological safety are analyzed.

В настоящем проекте в российской Аренде избумаги формируется и  
записаны основные обзоры земель. Цель формирования Северо-Малгобекской горной  
территориальной системы в политической эффективности экономики Арендинской земли, сре-  
диземноморской и каменноугольной Арендинской земли, северной территории  
Арендинской земли [12]. В проекте, минерально-сырьевой базой Арендинской земли и Учи-  
тываясь в обозначении и реализации проекта по разведке и добыче не-  
фтяных и газовых месторождений. В 2018 году планируется запуск индустрии проектов, и на  
период до 2025 года планируется создание полномочного рабо-  
тать с 2018 года можно считать началом подготовки промышленности в Учи-  
тываясь в обозначении и реализации проекта по разведке и  
изучению горных явлений Северо-Малгобекской, где все горизонты начнут разрабатываться и  
внедряться в горнодобывающую промышленность в районе пос. Денежинский.

Следует отметить, что правоохранительные органы на территории Северо-Кавказского муниципального района Республики Северная Осетия-Алания на территории Северо-Кавказского муниципального района Республики Северная Осетия-Алания в ходе операции по ликвидации ИГИЛ в Кабардино-Балкарии и Чечне не выявили преступления, совершенные членами ИГИЛ на территории Северо-Кавказского муниципального района Республики Северная Осетия-Алания.

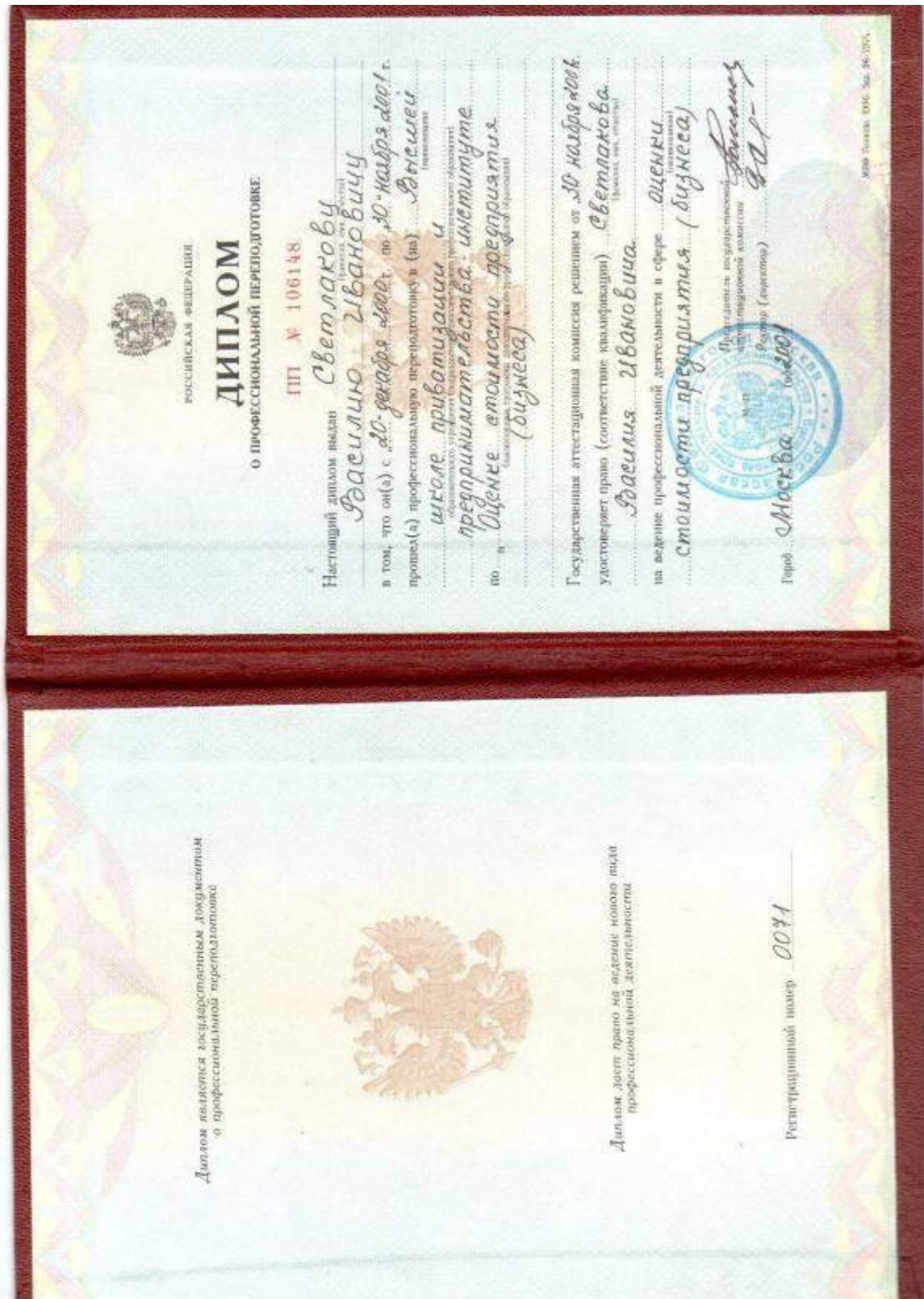
Journal of Health Politics



«Синтез и физико-химическое исследование алкалоидов из кипарисовых деревьев в Краснодарском крае», научно-исследовательский проект № 02.00.04.178 (научный руководитель – доктор биологических наук, профессор Т.Н. Панасюк), 2007 г., С. 208-211.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**







Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115000, г. Москва, ул. Ленинградский проспект, д.26  
+7 (495) 987-18-38, e-mail: info@absolutpt.ru, URL: www.absolutpt.ru

**ПОЛИС № 022-073-001674/18**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001674/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Превилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛIMIT ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба земляку, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба земляку, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный исполнительным органом или судом решение арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба земляку, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:  
ООО "Абсолют Страхование"  
Генеральный директор, страховую компанию  
на основании Договоренности №80/18 от 25.03.2018г.



(Полтавская Е.Ю.)

М.Р.  
12 марта 2018г.

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

12 марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор

А. С. Бункин

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАЛАСТРОВАЯ ПЛАТФОРМА РОСРЕГСТРА"  
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрационных прав).

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
на основании запроса от 03.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 03.08.2017 г., сообщает, что согласно записи Единого государственного реестра

недвижимости:

Земельный участок

Лист №	Раздел №	Всего листов раздела 1:	Наименование земельного участка:	Всего разделов:	Всего листов:
04.08.2017	№ 59-4-1-2474102/2017-8907				
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:		50-27-0020614-156			
Дата присвоения кадастрового номера:		21.11.2007			
Ранее присвоенный государственный кадастровый номер:			Кадастровый номер: 50-27-0000000-25		
Адрес:			г.о. Московская, р-н Павловский с/пос. Лаконское, община Бородино		
Площадь:			270000 +/- 182 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:			206581 491,20		
Кадастровые коэффициенты и приследки земельного участка:			данные отсутствуют		
Категории земель:			Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:			лив коммуникаций и цехов логистического строительства		
Статус земельного участка:			Сведения об собственности право享用 земельного участка		
Основные отметки:			записи отсутствуют		
Получатель выписки:			Федорин Виктор Викторович		
РЕГУЛЯРНЫЙ ИДЕНТИФИКАТОР			Анатолий Э. А.		
			Федорин Виктор Викторович		

КОПИЯ  
ВЕРНА

ВО ЗАЩИЩЕННОМ ВИДЕ  
07.07.2017 Платформа  
УСЛУГИ ПОДДЕРЖКИ ОТДЕЛ  
А.Н. ПОЛУГИНА

Раздел 2  
Земельный участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и земельных правах на объект недвижимости  
Сведения о земельном участке вправах на объект недвижимости

Земельный участок		Номер объекта недвижимости:
Лот №:	Решение З. № 50-0-1-247/4102/2017-8907	Всего листов решения:
Дата:	04.08.2017	Всего листов правовых актов:
Кадастровый номер:	50-27-0020614-156	Всего листов выписки:
1. Гражданин (граждане) (представитель):	Земельный пилотный инвестиционный фонд рентной "Прогрессивна" limited liability company, уполномоченное лицо по управлению имуществом, определенное в соответствии с правилами оценки и распределения имущества между участниками инвестиционного фонда	
2. Вид номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-27-0020614-156-50/001/2017-2, от 15.02.2017	
3. Документы-основание:	3.1. сделка не предполагается	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Лицо, имеющее право, уполномоченное, Павловский район, село, Павловское, Ильинск д. Бородино, кв. № 50-27-0020614-156, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для хозяйственного назначения, общая площадь: 270 336 кв. м.	
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	15.02.2017	50-27-0020614-156-50/001/2017-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение:	05.02.2013 по 01.05.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогрессивна", ИНН: 7718381523	
основание государственной регистрации:	Приказом доверенного управляющего Земельного паспорта конституционного фонда при решении "Прогрессивна" от 05.02.2013	
5. Сведения о наличии решения об изменении объекта недвижимости земельных государственных и муниципальных земель:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистраций прав без подконтрольного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ЗЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР:	А.Панова Э. А.	должность, фамилия



**Глава 3**  
Биология и функции посредственного рецептора механизмы об основных химических и биологических признаках на объекте исследований  
Описание механизмов генетической устойчивости

Земельный участок					
Лист №	Раздел №	Всего мест разреза:	Всего участков:	Всего линий выделов:	
04.08.2017	№ 50-4-2-474/02/2017-8967	1:			
Кадастровый номер:		50:27:0020614:156			
Цвет (цвета, если земельного участка)					
Масштаб 1:		Условные обозначения:			
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		<input checked="" type="checkbox"/> границы земельного участка <input type="checkbox"/> земельный участок <input type="checkbox"/> земельный участок с границами <input type="checkbox"/> земельный участок с границами и номером <input type="checkbox"/> земельный участок с номером <input type="checkbox"/> земельный участок с номером и границами <input type="checkbox"/> земельный участок с номером и границами земельного участка			
Лист №		Андреев Э. А.			



Договор № 21-08-17-1  
аренды земельного участка

город Москва

05.04.2017 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Бородино Парк», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Васильевой Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава,

заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее земельный участок со следующими характеристиками:

- категория земель: земли населенных пунктов,
- разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства,
- адрес места нахождения: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Бородино,
- общая площадь: 270 080 кв. м.,
- кадастровый номер 50:27:0020614:156,

именуемый далее – «Земельный участок» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи в аренду.

1.2. Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности. Запись регистрации № 50:27:0020614:156-50/001/2017-2 от «15» февраля 2017 г., что подтверждается Винской из Единого государственного реестра недвижимости № 50-0-1-247/4102/2017-8907 от 04.08.2017 г.

1.3. Земельный участок передается от Арендодателя к Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора (начало срока аренды).

1.4. Арендодатель гарантирует, что Земельный участок никому не продан, в споре, под арестом и запретом не состоит, права Арендодателя не оспариваются в суде.

1.5. В отношении Земельного участка (его учтенных частей) действуют следующие обременения и ограничения прав:

доверительное управление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» - весь Земельный участок;

1.6. Земельный участок передается Арендатору для целей проведения инженерных изысканий, градостроительного планирования (разработка и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания) и архитектурно-строительного проектирования, строительства.

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Размер арендной платы за Недвижимое имущество в квартал составляет 167 751 (Сто шестьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят один) рубль, в том числе НДС 18% - 25 589 (Двадцать пять тысяч пятьсот восемьдесят девять) рублей 13 копеек.

2.2. Размер арендной платы за Недвижимое имущество в месяц составляет 55 917 (Пятьдесят пять тысяч девяносто семьнадцать) рублей, в том числе НДС - 18% - 8 529 (Восемь тысячи пятьсот восемьдесят девять) рублей 71 копейка.

2.3. Платежи, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора, Арендатор выплачивает ежеквартально, не позднее 10 числа первого месяца, следующего за оплачиваемым периодом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Началом первого квартала считается месяц передачи имущества по акту приема-передачи.

2.4. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- по истечении срока Договора, либо в случае досрочного расторжения Договора, передать Земельный участок Арендодателю в течение 10 дней, очищенный от строительного и бытового мусора, без каких либо построек;

- не наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке в соответствии с законодательством;

- принять Земельный участок в срок не позднее трех дней с момента подписания настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи;

- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего Договора;

- при использовании Земельного участка не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив;

3.4. 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 ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Земельного участка Арендатором;
- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Земельный участок по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

### 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

### 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

- использования Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора;
- нарушения сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

При отказе от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, одна Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление в срок за 30 (тридцать) рабочих дней до предполагаемой даты отказа от исполнения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в разделе 9 настоящего Договора.

7.2. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

#### 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Настоящий Договор действует до момента государственной регистрации заключенного Сторонами долгосрочного договора аренды Земельного участка с правом последующего выкупа, но не более 11 (Однинадцати) месяцев с даты его подписания (последний день срока аренды). В случае, если по окончании срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении, то между Сторонами считается заключенным новый договор на тот же срок и на условиях, предусмотренных Договором. Количество перезаключений не ограничено.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащими уполномоченными на то представителями Сторон.

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

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

#### 9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» д.у. ЗПИФ рентный «Перспектива»**  
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово,

ул. Ленина, д.3а

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

БИК: 044525823 к/с: 30101810200000000823



Генеральный директор

/Д.С. Кулик/

**Арендатор:**

**ООО «Бородино Парк»**

ИНН 7725315970, КПП 772501001, ОГРН 1167746433293

Место нахождения: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, д. 4, пом. I, комн. 2.

Адрес для корреспонденции: 115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5

Банковские реквизиты: р/с № 40702810738000112445 в ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225



/Т. В. Васильева /

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

(город, 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



0021838 \*

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

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

