



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

Отчет №3 - 15/08-18

**Об оценке справедливой
стоимости
объекта недвижимости**

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

Дата оценки:
15 августа 2018 года
Дата составления отчета:
15 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

15 августа 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №294 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости земельного участка, находящегося по адресу: Россия, Московская обл. Одинцовский р-он, с/п Жаворонковское, в районе д. Зайцево, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(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: 15 августа 2018 г.

Объект оценки:

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

Кадастровый номер:50:20:0070312:3941.

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

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

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей) Кадастровый номер:50:20:0070312:3941. Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости 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 (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 августа 2018 года.
Дата оценки	15 августа 2018 года.
Дата составления отчета	15 августа 2018 года.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	
Метод предполагаемого использования	1 814 168 558,43 рублей
Метод остатка	1 813 874 169,11 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	
Метод распределения	1 814 168 558,43 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	1 814 070 428,66 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:	1 814 000 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. МСФО(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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

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

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих

условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

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

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

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

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

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

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

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

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

1 814 000 000

(Один миллиард восемьсот четырнадцать миллионов) рублей

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ...	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА	11
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	70
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	70
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	70
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	71
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	75
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	96
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	97
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	98

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №294 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей) Кадастровый номер:50:20:0070312:3941. Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(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)	15 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 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. Срок строительства и реализации проекта 4 года. Затраты на благоустройство, инженерную

	инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования, но с учетом прибыли предпринимателя.
--	---

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 40701810300000000092 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

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 (Сто миллионов) рублей.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «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 отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.
- Срок строительства и реализации проекта 4 года.
- Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования, но с учетом прибыли предпринимателя.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

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

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

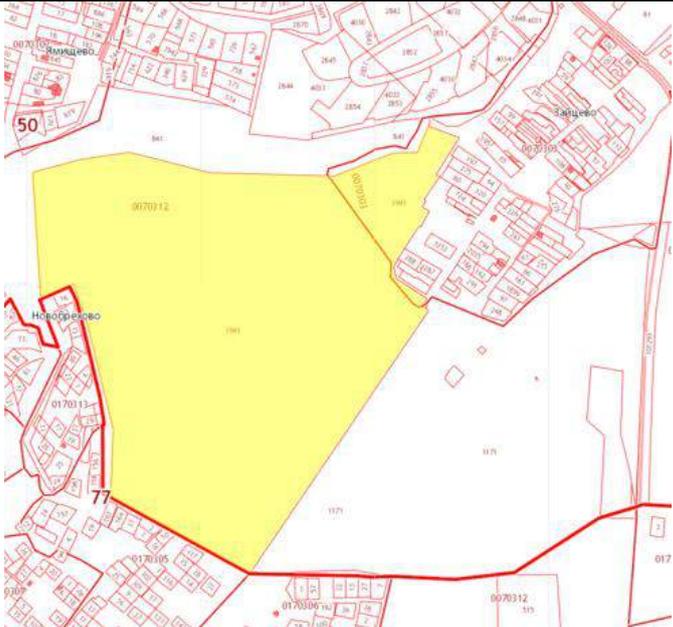
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)
Общая площадь, кв.м.	442 905
Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941.
Кадастровая стоимость	7 570 637 171,70
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.08.2016 года(копия)
Информация о текущем использовании Объекта оценки	среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-50-66/-84/2014-265 от 18.09.2014
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

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

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

Космосъемка участков

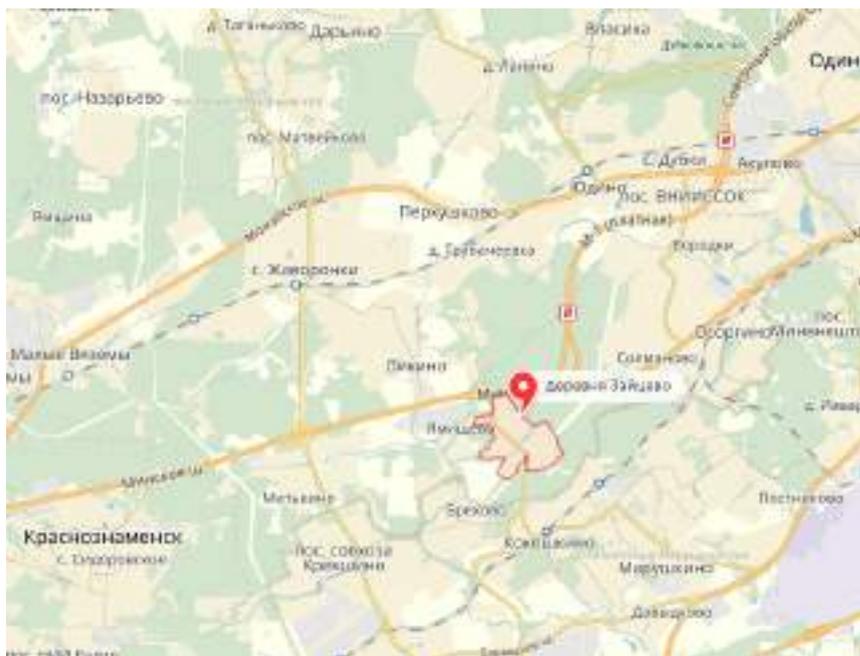


Март, 2012

Вид на участок



Анализ местоположения



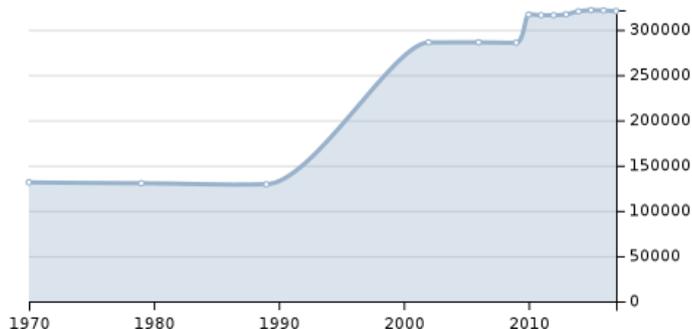
Одинцовский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе центральной части Московской области России.

Административный центр — город Одинцово.

Самый большой по численности населения муниципальный район в России.

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

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



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

Наиболее крупные предприятия:

121-й Авиаремонтный завод МО РФ

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

«Одинцовский машиностроительный завод» (башенные краны)

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

«Голицынский керамический завод»

Голицынский кирпичный завод

«Стройиндустрия» (стеновые панели для многоэтажных домов)

«Стромремонтналадка» (изделия из ПВХ)

«Одинцовская кондитерская фабрика»

Фабрика «Золотые купола» (кофе)

«Красная линия» (химикаты)

ЗАО «Петелинская птицефабрика»

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

ООО «Одинцовская управляющая компания» (ЖКХ)

ООО «АС-Маркет» (дистрибуция)

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

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

Зайцево расположено в 33 км к юго-западу от центра Москвы и в 10 км к юго-западу от центра Одинцова. По северной границе деревни проходит Минское шоссе. К западу от Зайцева находится деревня Ямищево, с других сторон деревню окружают лесные массивы и луга. Высота центра над уровнем моря 196 м.

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

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

Также имеется продовольственный магазин.

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

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

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

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

В Зайцеве расположены два крупных образовательных учреждения.

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

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

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

В деревне около 40 лет прожил художник Василий Бакшеев.

В зайцевском детском доме жил актёр Василий Лыкшин.

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

Экономический обзор

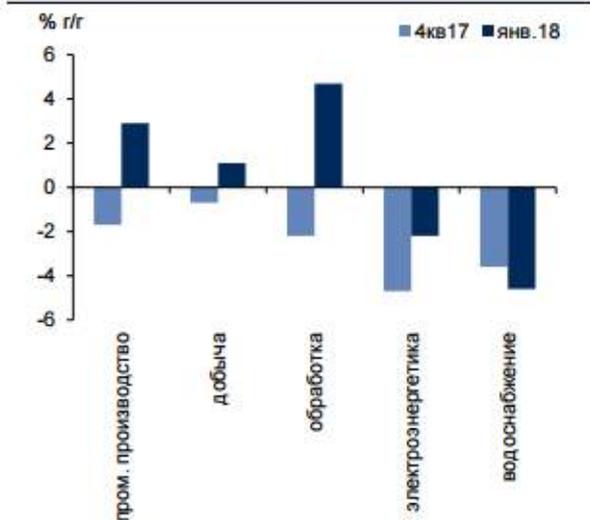
По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г. В феврале оперативные показатели 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).

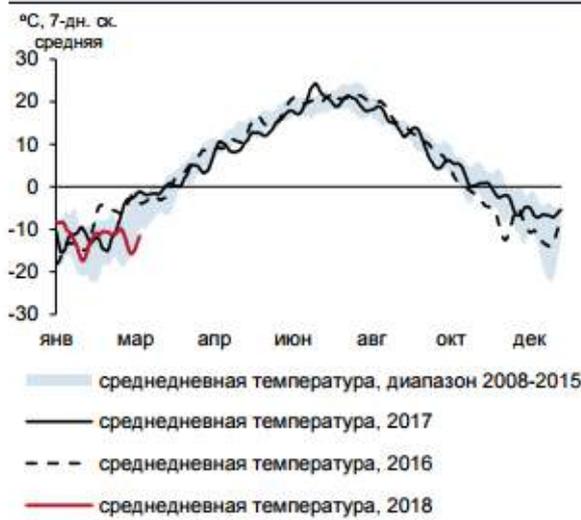
Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4кв17 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с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

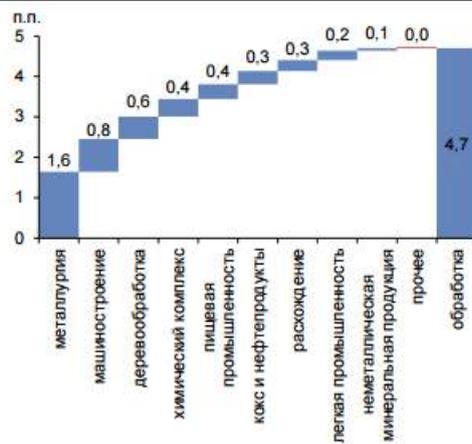
Рис. 2. В январе температурный режим нормализовался, что поддержало выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



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: среднесуточная 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, среднесуточная 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.

Рис. 3. В январе наблюдался рост во всех укрупненных обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Потребление электроэнергии восстанавливается



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

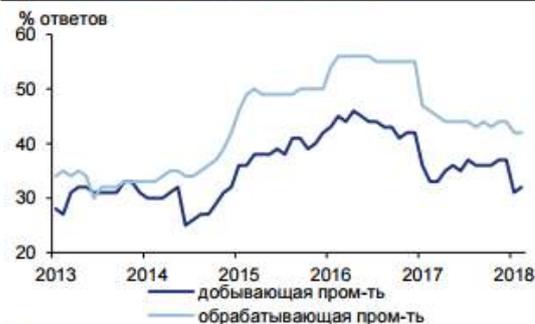
Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года. Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных 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.

Рис. 5. Композитный индекс PMI на максимальных уровнях с 2013 года



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Удельный вес предприятий, отметивших неопределенность экономической ситуации как фактор ограничения роста выпуска



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



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.

Рис. 7. Розничный товарооборот продолжил рост темпами, сопоставимыми с концом прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Показатели потребительской уверенности достигли максимальных уровней



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 продемонстрировала наиболее динамичный рост (8,9 % в целом за год),

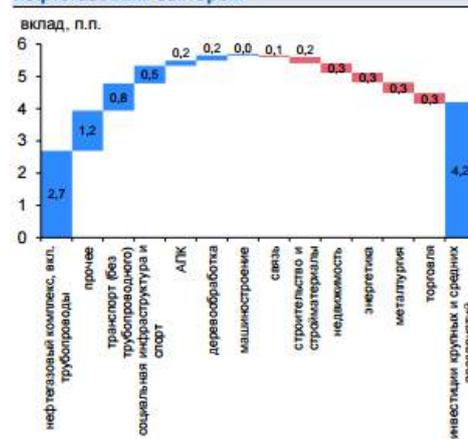
что согласуется с данными о высоких темпах роста импорта машин и оборудования в течение 2017 года. Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

Рис. 9. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году превысил ожидания



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Рост инвестиций крупных и средних предприятий обеспечивается в первую очередь нефтегазовым сектором



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
Оборот розничной торговли										
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					
Продовольственные товары										
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					
Непродовольственные товары										
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					
Платные услуги										
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

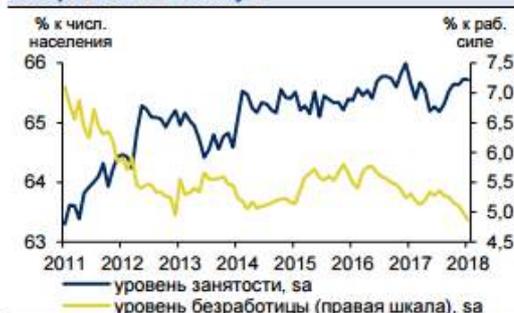
	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года		4,4	6,4				2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)			0,5				-1,0	3,2	0,3	
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-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	
Производство инвест. товаров¹										
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	
Импорт инвестиционных товаров²										
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	
Грузоперевозки инвест. товаров³										
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.

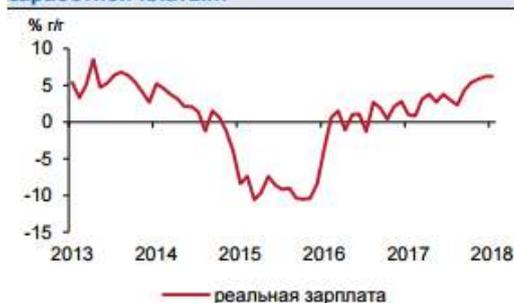
Рис. 14. Коэффициент напряженности подтверждает усиление демографических ограничений на рынке труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

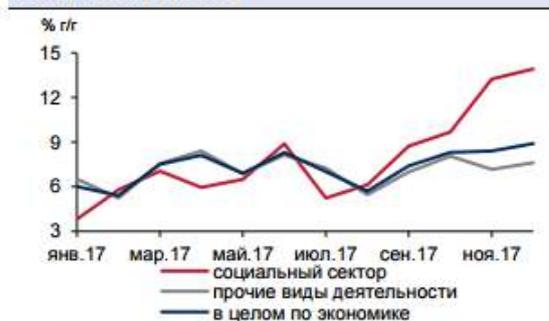
Темпы роста реальных заработных плат в декабре и, по предварительной оценке, в январе вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла. Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений 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

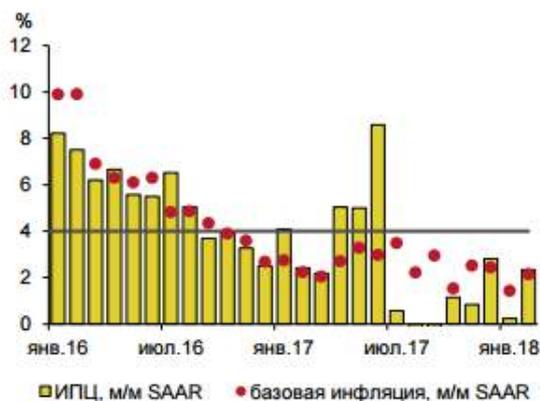
	январь.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	3,5	5,9	6,2	5,8	3,1	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,0			0,9	0,8					
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	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					
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,0/0,0*	-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*	-1,1	-1,3	-2,0	0,2	-1,6	-2,2	1,4	-4,8	-1,2
Численность рабочей силы										
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	-	-	-	-	-
Численность занятых										
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	-	-	-	-	-
Численность безработных										
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	-	-	-	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,7	-	-	65,7	65,6	-	-	-	-	-
Уровень безработицы										
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 помесечном 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, околонулевой 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

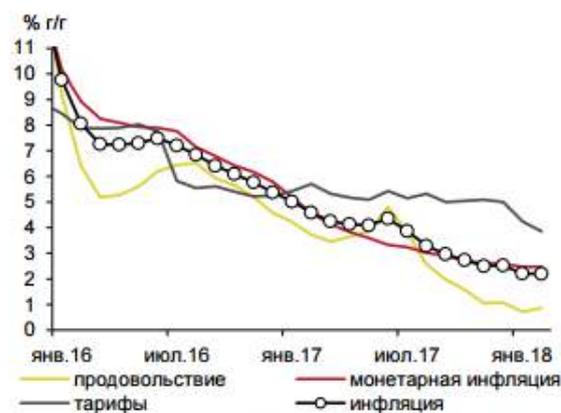
0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет 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
Инфляция							
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	-	-	-
Продовольственные товары							
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	-	-	-
Непродовольственные товары							
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	-	-	-
Услуги							
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	-	-	-
Базовая (Росстат)							
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	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
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 завершён 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

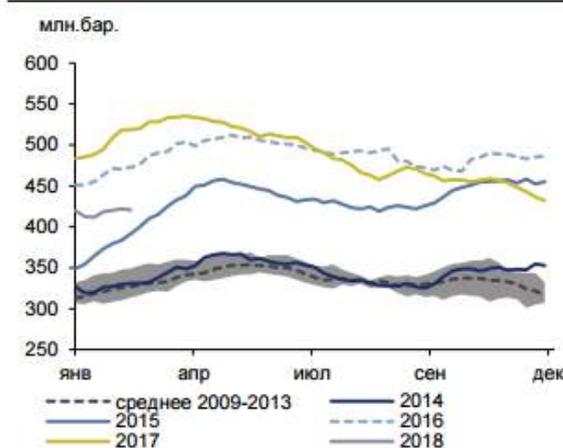
	январь 17	декабрь 17	ноябрь 17	9м17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,75	8,25	8,5	8,5	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,7	11,0	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,8	9,8	11,2	10,5	11,3	11,8	12,5
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

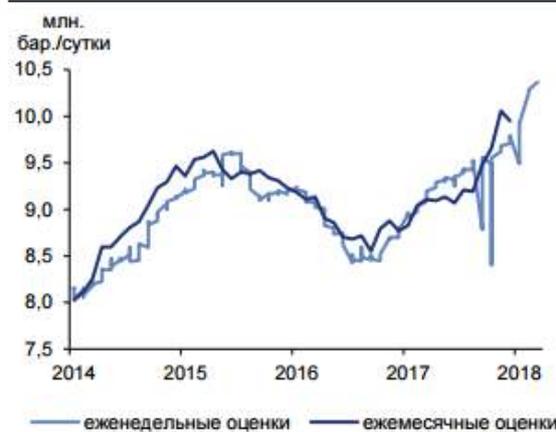
экономики также оказывает поддержку спросу на нефть. Достигнув многолетнего минимума в 2016 году (3,2%), рост мировой экономики в 2017 году вышел на траекторию ускорения. По оценке МВФ, темп роста мирового ВВП в прошлом году составил 3,7 % и превысил октябрьский прогноз на 0,1 п.п. Отличительной чертой 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

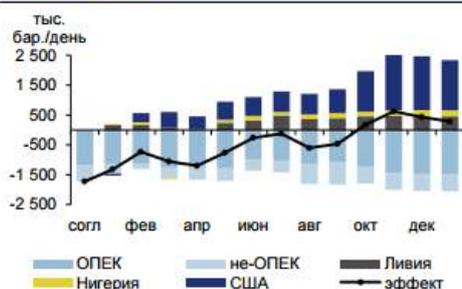


Источник: Минэнерго США, Минэкономразвития России.

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 рискованных 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+ остается высокой



Источник: МЭА, ОПЕК, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Статистика США в январе оказалась лучше ожиданий



Источник: Бюро статистики труда США, расчеты Минэкономразвития России.

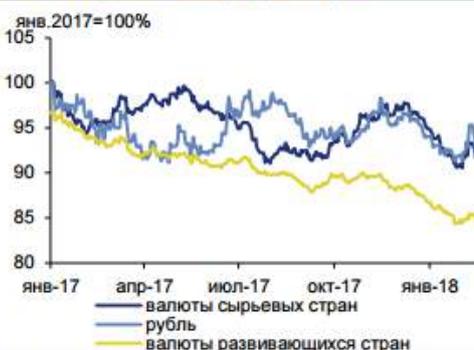
Распродажа рискованных активов в первой половине февраля была спровоцирована макроэкономической статистикой, вышедшей в США. Январские данные оказались существенно выше консенсус-прогнозов. Число рабочих мест в несельскохозяйственных отраслях увеличилось на 200 тыс. по сравнению с ожиданиями в 175 тысяч. 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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

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 по ведению 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.

Трата 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 РублевоУспенскому. 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 свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 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 землях 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 предназначенной 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 новостроек Московской области

огласно исследованиям Департаментановостроек и Аналитического центраИНКОМ-Недвижимость, на первичном рынке жилья Подмосковья самыми востребованными, как и год назад, вновь стали объектыкомфорт-класса — сегодня их выбирают 48% покупателей: в начале 2018-го лидерство принадлежало лотам категории «стандарт» с 55% от общего объема спроса. Абсолютными чемпионами по популярности (72% спроса и 78% предложения) являются объекты без отделки. На долю квартир в домах на средней стадии строительства приходится 76% спроса против 6% годом ранее, рост — в 12,7 раза; покупательский интерес к жилью «на уровне котлована» в годовом выражении упал почти в 6 раз.

По данным Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость, в составе предложения первичного жилья по классовости в Московской области традиционно преобладают объекты категории «стандарт» — сейчас на них приходится 56% от общего объема (год назад картина была аналогичной — 57%, а в начале 2018-го — 59%). Лоты комфорт-класса составляют 36% (годом ранее меньше — 31%, в начале текущего года — 30%), квартиры уровня «бизнес» — не более 8% (год назад — 12%, в начале нынешнего года — 11%).

Покупательские предпочтения в отношении объектов разной ценовой категории на рынке новостроек Подмосковья за прошедший год менялись неоднократно. Так, в январе текущего года драйверами спроса являлись лоты уровня «стандарт» с 55% от общего объема, 38% приходилось на квартирыкомфорт-класса и не более 7% — на «бизнес». В настоящее время, как и в марте—апреле 2017 года, самое популярное среди покупателей — жилье комфорт-класса: его доля равна 48% спроса (год назад — 46%); квартиры категории «стандарт» сегодня востребованы у 46% покупателей (годом ранее — у 43%); лишь 6% спроса приходится на объекты бизнес-класса (год назад — 11%).

Дмитрий Таганов, руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость, комментирует: «В настоящее время вся страна находится под влиянием экономического кризиса, но в различных регионах и локациях оно проявляется по-разному. Например, если в Москве платежеспособность выше и покупатели могут позволить себе увеличение бюджета для приобретения жилья с более высокими качественными характеристиками, то в Подмосковье основной критерий выбора — ценовая доступность. Существенная

часть потенциального спроса в области сконцентрирована на объектах низшей ценовой категории, однако в составе предложения — значительный объем лотовкомфорт-класса, при этом застройщики для привлечения внимания к ним предлагают бонусы и скидки. Таким образом, число продаж внутри классов жилья колеблется — лидеры по востребованности меняются местами».

Специалисты ИНКОМ-Недвижимость выяснили, что на первичном рынке Подмоскovie квартиры без отделки сегодня являются абсолютными лидерами как спроса, так и предложения: 78% объектов в экспозиции и 72% приобретенных квартир — без ремонта. Соответственно, 28% спроса и 22% предложения приходятся на лоты с отделкой от застройщика. В течение всего отчетного периода данная тенденция сохраняется.

«Отделка от застройщика всегда увеличивает стоимость объекта, — объясняет Дмитрий Таганов. — Конечно, цена зависит от многих факторов, таких как габариты квартиры, класс отделочных материалов, категория ремонта („под чистовую отделку“, „под ключ“). В среднем разница стоимости квартиры уровня „стандарт“ с отделкой и без нее составляет 10 тыс. рублей за 1 кв. м. Поскольку в Подмоскovie ценовая чувствительность покупателей выше, чем в столице, областные проекты с жильем без отделки преобладают — как в составе спроса, так и в составе предложения, ведь застройщики закономерно руководствуются предпочтениями покупательской аудитории. При этом немногие покупатели учитывают, что самостоятельное проведение ремонта в итоге обойдется им существенно дороже, нежели отделка от застройщика. По наблюдениям девелоперов, многие потребители склонны с недоверием и настороженностью относиться к предложению с готовым типовым ремонтом, считая, что личный выбор и контроль приобретения отделочных материалов и проведения работ позволит сэкономить. Хотя практика показывает, что ожидания и реальность в данном случае могут очень различаться».

В этом году на массовом первичном рынке Московской области наибольшей популярностью пользуются квартиры в домах на средней стадии строительства — этапе монтажа этажей. На их долю приходится 76% спроса против 6% весной 2017-го, рост — в 12,7 раза. Приобретение объектов «на уровне котлована» в настоящее время интересует не более 16% подмоскovie покупателей, год назад их было 94%, снижение — в 5,9 раза. Объекты высокого уровня готовности — на стадии отделки помещений, а также во введенных в эксплуатацию проектах — сегодня популярны у 8% покупателей в области, годом ранее востребованность была практически нулевой.

Дмитрий Таганов поясняет: «Перераспределение покупательских предпочтений обусловлено, в том числе, растущей в период кризиса потребностью в обеспечении безопасности финансовых вложений и минимизации рисков, связанных с выбором застройщика. Но основной причиной роста популярности жилья в новостройках на этапе возведения этажей можно назвать сокращение ценовой разницы по мере возведения корпуса. Если раньше разрыв в стоимости квартиры в доме на уровне котлована и на завершающем этапе строительства составлял примерно 20%, то сегодня дельта заметно снижается, а в некоторых проектах девелоперы совсем отказываются от удорожания. Таким образом, доступность жилья на среднем уровне строительства растет. Учитывая, что у покупателей квартир массового сегмента велики опасения недостроя, для них разумнее выбирать те ЖК, где активно ведется возведение корпусов и очевидна динамика строительства».

Источник: <http://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/269173/>

Сделки

1. В апреле 2018 в новостройках Московского региона было продано практически столько же квартир и апартаментов, как и в марте 2018 (см. табл. 1). По итогам анализа выписок ЕГРН Росреестра в Москве в старых границах в апреле 2018 года было реализовано 3 908 лотов (на 0,8% больше, чем в

марте 2018), в Новой Москве 2 137 лотов (на 6,1% больше, чем в предыдущем месяце). В Московской области число сделок продолжает снижаться. В 100 крупнейших ЖК Подмосковья (на них приходится около 85% рынка) в апреле было 4 734 регистраций (-3,7% к марту 2018). По отношению к аналогичному периоду прошлого года рынок продолжает демонстрировать рост в Москве в старых границах (+30%), в Новой Москве (+12%) на фоне небольшого снижения в Подмосковье (-4%).

Табл. 1. Число сделок (регистраций ДДУ с физ. лицами) по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона, ед.

Табл. 1. Число сделок (регистраций ДДУ с физ. лицами) по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона, ед.

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	3014	3289	3478	3876	3908
Новая Москва	1903	1886	2016	2014	2137
Московская обл. (100 ЖК)	4746	4625	4534	4734	4561

2. Выручка застройщиков от продажи квартир и апартаментов выросла (см. табл. 2). В отличие от зимних месяцев, когда выручка росла медленнее, чем число сделок, в апреле 2018 суммарная оценка выручки застройщиков выросла (несмотря на то, что абсолютное число сделок почти не изменилось). Зафиксирован рост на 3,3% в Москве в старых границах и на 3,7% в Новой Москве. Апрель 2018 года по суммарной выручке девелоперов в Москве с учетом новых территорий (около 53,7 млрд руб.) занял 2-е место за всю историю мониторинга этого показателя (после декабря 2017 года). По отношению к апрелю прошлого года рост рынка составил +33% в Москве, +7% в Новой Москве. При этом, в Московской области снижение выручки еще заметнее, чем падение по числу сделок (-8%).

Табл. 2. Объем выручки по сделкам (регистрациям ДДУ с физ. лицами) по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона, млрд руб.

Табл. 2. Объем выручки по сделкам (регистрациям ДДУ с физ. лицами) по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона, млрд руб.

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	32,69	35,12	35,37	42,16	43,54
Новая Москва	9,51	9,15	9,83	9,78	10,14
Московская обл. (100 ЖК)	19,35	18,72	18,26	18,54	17,87

Источник: Аналитический центр ЦИАН

3. Рост рынка в денежном выражении произошел за счет активизации спроса в бизнес-классе и премиальных сегментах (см. табл. 3). Из 6 045 сделок, зарегистрированных в апреле в Москве и Новой Москве, 903 лота (15%) пришлось на квартиры и апартаменты с экспонируемой ценой более 15 млн рублей. На протяжении последних 12 месяцев доля лотов с указанными ценовыми уровнями лишь 1 раз достигла 15%-й рубеж (а обычно находилась в диапазоне 10-12%). Активизация покупателей более дорогих квартир привела к снижению доли ипотечных сделок в Москве в старых границах. В апреле 2018 года лишь 45% квартир и апартаментов было приобретено по ипотеке (тогда как зимой доля таких сделок в отдельные месяцы превышала 52%). Т.о., спрос в апреле 2018 дополнительно поддержали покупатели, которые приобретали жилье за счет собственных средств.

Табл. 3.1. Структура сделок по оценочной цене реализованного лота по итогам анализа выписок ЕГРН в Москве и Новой Москве в 2017-2018 гг., %

	Менее 5 млн руб.	5-10 млн руб.	10-15 млн руб.	15-20 млн руб.	Более 20 млн руб.
Апрель 2017	25%	49%	13%	6%	6%
Май 2017	26%	49%	13%	6%	6%
Июнь 2017	21%	49%	15%	8%	7%
Июль 2017	23%	49%	14%	7%	7%
Август 2017	22%	51%	14%	7%	5%
Сентябрь 2017	22%	52%	15%	6%	5%
Октябрь 2017	23%	49%	15%	7%	5%
Ноябрь 2017	23%	51%	14%	7%	5%
Декабрь 2017	21%	54%	14%	6%	5%
Январь 2018	23%	52%	14%	6%	5%
Февраль 2018	25%	50%	13%	6%	6%
Март 2018	22%	48%	16%	8%	5%
Апрель 2018	24%	46%	14%	9%	6%

Табл. 3.2. Доля ипотечных сделок по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона, млрд руб.

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	44%	52%	51%	48%	45%
Новая Москва	45%	56%	55%	55%	58%
Московская обл. (100 ЖК)	58%	63%	65%	65%	65%

4. Цены в экспозиции в Москве растут 5-й месяц подряд (см. табл. 4). Средние экспонируемые цены растут 5-й месяц подряд. В Москве в старых границах (без учета премиальных сегментов рынка) они выросли с января этого года на 3,3% (с 185,1 до 191,3 тыс. руб.), в Новой Москве на 2,0% (с 101,4 до 103,4 тыс. руб.), в Московской области цены не изменились (79,2 тыс. руб.). Динамика цен «месяц к месяцу» на каждом из субрынков редко превышала статистическую погрешность, но сам факт устойчивого роста на протяжении достаточно длительного периода свидетельствует, как минимум, о временном развороте ценового тренда. В отличие от предыдущих попыток застройщиков по повышению цен их рост в январе-мае 2018 года не привел к снижению темпов продаж. Это можно объяснить эффектом от низких ипотечных ставок, при которых незначительное повышение цены квартиры для покупателя не так заметно. Кроме того, весенним повышением цен застройщики частично отыгрывают новогодние скидки, которые в этом году были как никогда высоки (почти каждый крупный девелопер предлагал часть своих лотов со скидкой более 10%).

Табл. 4. Динамика цен на первичном рынке (по лотам в активной реализации) в 2018 году по субрынкам Московского региона, тыс. руб. за кв. м.

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018	Май 2018
Москва	186,4	185,1	186,5	188,9	189,1	191,3
Новая Москва	96,9	101,4	101,4	100,3	102,0	103,4
Моск. обл.	79,2	79,3	80,3	79,7	78,2	79,2

5. В апреле 2018 заметно выросли средние цены сделок (см. табл. 5). Это связано с изменением структуры спроса. Средняя цена квадратного метра в сделках в Москве составила 198 тыс. руб. (на 7% выше, чем цены сделок в марте и на 3,6% выше, чем средние цены предложения без премиальных сегментов рынка).

Табл. 5. Динамика оценочных цен сделок на первичном рынке в 2018 году по субрынкам Московского региона, тыс. руб. за кв. м.

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	186	183	179	185	198
Новая Москва	98	102	102	101	100
Московская обл. (100 ЖК)	88	86	86	84	85

6. Объем активного предложения в Москве впервые превысил показатель Подмосковья (см. табл. 6). Впервые число лотов в активной реализации в Москве превысило аналогичный показатель по Московской области еще по итогам марта. Тогда объем активного предложения в Москве (с учетом новых территорий) превысил аналогичный показатель для Подмосковья на 0,2 тыс. лотов. В апреле тенденция сохранилась; более того, разрыв между столицей и областью вырос. В Москве в старых границах сейчас в реализации находится 45,6 тыс. лотов, в Новой Москве 9,7 тыс. лотов (суммарно 55,3 тыс. лотов), тогда как в Московской области – лишь 54,6 тыс. лотов. Год назад на 71,2 тыс. квартир и апартаментов в Подмосковье приходилось 59,2 тыс. лотов в Москве (из них 12,5 тыс. на новых территориях).

Табл. 6. Динамика объема активного предложения (лоты в активной реализации) по субрынкам Московского региона, ед.

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018	Май 2018
Москва	46,7	50,9	49,1	49,5	50,2	45,6
Новая Москва	12,5	8,8	8,0	8,8	10,5	9,7
Моск. обл.	71,2	66,3	61,0	60,8	60,5	54,6

7. Выход нового предложения замедлился (см. табл. 7). В первом квартале 2018 года на рынок вышло больше новых объектов, чем в любом из кварталов 2017 года (суммарная площадь жилья в них составила 2,45 млн кв. м). Это рассматривалось как объяснимая реакция застройщиков на законодательные изменения в части поэтапного перехода от ДДУ к проектному финансированию (анонсированное с 1 июля). В апреле выход нового предложения, напротив, сократился. В этот месяц было выведено в продажу 37 корпусов суммарной площадью 0,60 млн кв. м (площадь нового предложения оказалась на 40% меньше, чем в марте 2018).

Табл. 7.1 Динамика вывода нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2017-2018 гг. (поквартально) по субрынкам Московского региона, тыс. кв. м.

	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017	4 кв. 2017	1 кв. 2018
Москва	882	722	799	934	687
Новая Москва	179	298	256	311	436
Моск. обл.	755	966	918	608	1324
Весь регион	1816	1986	1973	1853	2447

Табл. 7.2 Динамика вывода нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2018 гг. (помесечно) по субрынкам Московского региона, тыс. кв. м.

	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	158	290	239	358
Новая Москва	36	145	255	97
Моск. обл.	504	299	521	143
Весь регион	698	734	1015	598

Первая реакция участников московского рынка новостроек на апрельское снижение курса рубля, возросшие макроэкономические и геополитические риски оказалась достаточно спокойной. Рост абсолютного числа и выручки от сделок с более дорогими квартирами вряд ли является свидетельством ухода в недвижимость как в актив-убежище со стороны среднего класса. Скорее, это объясняется постепенным насыщением рынка малогабаритных квартир, а также расширением возможностей у покупателей за счет подешевевшей ипотеки.

Источник: <https://zvenigorod.cian.ru/stati-novostrojki-moskovskogo-regiona-itogi-aprelja-2018-280860/>

Обзор рынка новостроек Одинцовского района

В 2017 году в Одинцовском районе планируется выход 900 тыс. кв. м. В Одинцовском районе представлено 28 проектов с более 4,6 тыс. квартир, что на 1,5% больше, чем в аналогичный период 2015 года. Средневзвешенная цена предложения находится на уровне 111,5 тыс. руб./кв. м, за год она уменьшилась на 0,4%. Основная часть предложения на первичном рынке Одинцовского района представлена монолитно-кирпичными и панельными домами экономкласса – 45,2% от суммарной площади квартир, доля новостроек комфорт-класса составила 43,4%. За год на рынок вышли следующие проекты: апарт-комплекс бизнес-класса Sky Skolkovo, город-событие комфорт-класса «Лайково», а также жилой комплекс комфорт-класса «Спутник». В разрезе по типам квартир средневзвешенная цена изменилась следующим образом: на студии – повысилась на 2%; на однокомнатные квартиры – понизилась на 4,5%; на двухкомнатные квартиры – сократилась на 2,5%; на трехкомнатные квартиры – выросла на 7,5%; на четырехкомнатные квартиры – увеличилась на 24,2%. За год в структуре предложения на рынке Одинцовского района произошли следующие изменения: Доля бизнес-класса снизилась на 7%, а объем предложения – на 43% за счет снятия с продажи пула квартир в ЖК «Резиденции Сколково». Этим же фактором в совокупности с высокой стадией готовности большинства реализуемых в сегменте проектов обусловлен рост средней цены на 40,9%. Доля комфорт-класса увеличилась на 1,9%, а объем предложения, напротив, снизился на 2,9%, что связано с высокими темпами реализации таких проектов, как UP-квартал «Сколковский» и ЖК «Единый Стандарт», а также выходом новых корпусов на начальной стадии строительства. По этой причине цена в сегменте выросла на 6,8%. Объем предложения экономкласса существенно не изменился. В течении года наблюдались стабильные темпы продаж и пополнения объемов квартир в реализации. В сегменте не выходило новых объектов, что дало основание для роста цены на 2,5%. «Традиционно рынок первичной недвижимости города Одинцово и Одинцовского района является одним из самых динамично развивающихся в Московской области. В 2017 году в локации ожидается рост средней цены во всех сегментах за счет повышения стадий строительной готовности, а также выход новых проектов с объемом порядка 900 тыс. кв. м», – отмечает Юлия Сапор, руководитель Аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet.

Источник: Est-a-Tet

Источник

контента: http://indriksons.ru/news/v_2017_godu_v_odintsovskom_rayone_planiruetsya_vykho_d_900_tys_kv_m_/?sphrase_id=5762

indriksons.ru

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%), «Ясенева 14» (67%), в Новой Москве ЖК «Южное Бунино» (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 спальнях 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 Подмоскowie.

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 Подмоскowie. 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 Подмоскowie 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 острейшей 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.	7	14	47	3	4	6	12	11
сравнение с 2016 годом, ед.	-2	-4	2	-2	-4	-16	-7	-8
Вышло новых корпусов, ед.	11	24	134	20	66	78	127	60
сравнение с 2016 годом, ед.	2	-14	-10	-9	-29	-52	18	-60
Объем предложения (на конец года), число лотов	815	4987	28811	7481	10050	27467	27448	18570
сравнение с 2016 годом, %	-26%	-10%	-23%	-15%	7%	23%	0%	14%
Средняя площадь лота (на конец года), кв. м	123	91	66	57	53	57	52	52
сравнение с 2016 годом, %	+5%	-3%	-1%	0%	+5%	2%	0%	+4%
Застройщик-лидер (по числу лотов в активной продаже), ед.	Интеко (108)	MR Group (843)	MR Group (2874)	Авеста (2615)	А 101 (2241)	ПИК (3698)	Urban (3101)	Стройпромавтомагика (1601)
лидер 2016	Интеко (106)	AFI Development (481)	ПИК (2863)	ПИК (2162)	А 101 (1634)	ПИК (5307)	ПИК (3832)	Стройпромавтомагика (1835)
Цены								
Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб.	717	376	194	115	102	92	78	63
сравнение с 2016 годом, %	-10%	6%	-3%	5%	6%	-3%	1%	3%
Средняя цена кв. метра (на конец года) в новых проектах, тыс. руб.	425	283	173	109	101	89	77	62
сравнение с 2016 годом, %	-26%	13%	-3%	0%	6%	-2%	-3%	3%
Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб.	-	12,2	7,2	4,8	4,2	3,8	3,2	2,5
сравнение с 2016 годом, %	-	3%	6%	2%	0%	-3%	0%	-4%
Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб.	31,6	19,0	10,6	6,5	5,6	5,3	4,3	3,7
сравнение с 2016 годом, %	-19%	19%	-1%	0%	4%	-2%	0%	0%
Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб.	48,7	28,5	15,9	8,2	7,9	7,2	6,2	4,9
сравнение с 2016 годом, %	3%	5%	-5%	9%	-2%	-3%	5%	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.	5287	20143	163461	18017	21204	86991	55824	76231
сравнение с 2016 годом, %	-15%	-13%	-19%	-24%	-5%	-7%	-10%	-15%
Цены								
Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб.	499	298	191	143	113	102	85	68
сравнение с 2016 годом, %	9%	-3%	-1%	2%	2%	-2%	-2%	-1%
Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб.	14,0	10,2	6,9	5,6	4,8	4,2	3,4	2,8
сравнение с 2016 годом, %	0%	4%	3%	2%	2%	-5%	-6%	-3%
Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб.	25,3	16,2	10,3	8,4	6,8	6,4	5,0	4,1
сравнение с 2016 годом, %	6%	-2%	-2%	6%	5%	-2%	3%	2%
Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб.	37,7	24,5	15,9	10,8	9,1	7,9	5,6	5,0
сравнение с 2016 годом, %	19%	-3%	-2%	1%	5%	1%	0%	-2%
АРЕНДА								
Предложение								
Выведено новых лотов в реализацию (январь), ед.	9430	22560	193527	18254	8856	40935	20722	17062
сравнение с 2016 годом, %	-36%	-40%	-39%	-37%	-32%	-31%	-29%	-26%
Сделки								
Средняя ставка аренды 1-комн. кв.-ры, тыс. руб.	61,1	45,3	32,3	29,1	26,9	26,7	22,1	19,7
сравнение с 2016 годом, %	5%	4%	3%	4%	3%	1%	2%	1%
Средняя ставка аренды 2-комн. кв.-ры, тыс. руб.	100,2	66,4	43,2	37,8	35,8	33,8	27,5	24,5
сравнение с 2016 годом, %	1%	1%	3%	2%	8%	1%	2%	0%
Средняя ставка аренды 3-комн. кв.-ры, тыс. руб.	177,8	116,2	71,2	49,6	46,0	44,6	34,8	32,9
сравнение с 2016 годом, %	-2%	6%	6%	2%	13%	3%	-5%	3%

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

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

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

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

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

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

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

		<p>Квартиры в ЖК «Город-события Павловск»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, с. Павловск</p> <p>Срок ГП: IV квартал 2016</p>	<p>от 1 716 000 ₽</p> <p>Площадь квартиры: 60 м²</p>
		<p>Квартиры в ЖК «Высокие Жаворонки»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, с.п.п. Большая Пашаевка</p> <p>Срок ГП: IV квартал 2015</p>	<p>от 2 250 400 ₽</p> <p>Площадь квартиры: 38 м²</p>
		<p>Квартиры в ЖК «Линия»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, с.п.п. Железнодорожный, д.п. Ленинский, ул. 80, 81, 82</p> <p>Срок ГП: I квартал 2016</p>	<p>от 2 516 000 ₽</p> <p>Площадь квартиры: 37 м²</p>
		<p>Квартиры в ЖК «Одинцово-1»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, с.п.п.п.п. ул. Гагаринская, корпус 1-5</p> <p>Срок ГП: IV квартал 2016</p>	<p>от 2 793 900 ₽</p> <p>Площадь квартиры: 60 м²</p>
		<p>Квартиры в ЖК «Аккорд. Smart-квартал»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, Железнодорожный, д. Металлов</p> <p>Срок ГП: I квартал 2016</p>	<p>от 3 060 000 ₽</p> <p>Площадь квартиры: 38 м²</p>

	<p>Квартиры в ЖК «Немчиновка Президент»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, ул. Опыловская, корп. 1-4 Срок ГК: IV квартал 2017</p>	<p>от 3 486 000 ₽</p> <p>Площадь квартиры 42,7 м²</p>
	<p>Квартиры в ЖК «Союзный»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, Однцовск, ул. Микояновского, д. 25 Срок ГК: III квартал 2018</p>	<p>от 3 502 800 ₽</p> <p>Площадь квартиры 37,3 м²</p>
	<p>Квартиры в ЖК «Единый Стандарт»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, Однцовск, ул. Саварная, д. 26 Срок ГК: IV квартал 2017</p>	<p>от 3 646 800 ₽</p> <p>Площадь квартиры 35,5 м²</p>
	<p>Квартиры в ЖК «Сколково-Скандинавский»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, Однцовск, ул. Чапаевская, корп. 2-4, 8 Срок ГК: IV квартал 2016</p>	<p>от 3 760 000 ₽</p> <p>Площадь квартиры 34,1 м²</p>
	<p>Квартиры в ЖК «Сердце Одинцово»</p> <p>Подмосковье, Одинцовский район, кр. 7-7а, ул. Виноградная, корп. 1-6 Срок ГК: I квартал 2019</p>	<p>от 3 762 500 ₽</p> <p>Площадь квартиры 41,7 м²</p>

Источник: <http://topnovostroek.ru/top/podmoskove/odincovskii_raion/>

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

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

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

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

Первое место с максимально возможным баллом занял жилой комплекс «Высокие Жаворонки» - по обоим показателям он набрал 10 баллов. Вторую строчку занял ЖК

«Успенский», получивший по 9 баллов. «Бронза» досталась проекту Дом на Успенке, где стоимость квадратного метра была оценена в 9 баллов, а стоимость квартиры - в 8.

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

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

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

Источник: Аналитический центр Novostroy-M.ru

UR-Квартал «Сколковский»

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

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

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

Уже сейчас доступны ипотечные программы от трех банков – «ВТБ24», «Банк МИА» и «Уралсиб», минимальная ставка по кредиту составляет 11,5% при

первоначальном взносе не менее 20%. Также в комплексе действует программа беспроцентной рассрочки платежа, период которой определяется от размера первоначального взноса.

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

UP-Квартал «Западное Кунцево»

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

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

ЖК «Да Винчи»

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

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

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

ЖК «Одинцовский парк»

Достаточно известный на местном рынке крупный жилой комплекс (проверен «Тайным покупателем»), строительство которого успешно идет несколько лет. Первая и вторая очереди комплекса уже заселены, например, в начале октября были введены в эксплуатацию корпуса №10 и №11, также недавно введена в эксплуатацию начальная школа/детский сад на 580 мест. У комплекса множество разнообразных достоинств, например, всем жителям будет комфортно пользоваться автомобилем, т.к. вдоль

Минского шоссе располагаются 3-5-этажные закрытые автостоянки, позволяющие хранить транспорт в тепле. По сравнению с другими проектами в локации ЖК «Одинцовский парк» находится несколько дальше от МКАД – 8,8 км, однако это совершенно не мешает его жителям рассчитывать добраться за приемлемое время (30 минут) до м. «Парк Победы».

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

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

ЖК «Одинбург»

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

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

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

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

ЖК «Рублевский»

В настоящее время в активной стадии строительства находятся 10 корпусов на разной стадии готовности, начиная от заливки бетонной плиты основания. Проект выгодно располагается в 3,5 километрах от МКАД вблизи Минского шоссе и в районе потенциального строительства станции наземного метро в Сколково. Жилой комплекс

также малоэтажный (каждый корпус высотой 3 этажа) с использованием европейского стиля. Также как и во многих других комплексах предусмотрено строительство подземного паркинга и комплексное благоустройство. Застройщик особо подчеркивает, что в домах, построенных из кирпича, квартиры продаются по цене панельных домов, т.е. дешевле. Стоимость квартир действительно низкая по сравнению с конкурентами и позволяет совершить выгодную покупку – минимальный порог сделки всего 2 278 000 руб. за студию площадью 24,5 кв.м. В целом проект бьет рекорд как минимальной средней цены 1 кв.м, так и минимального среднего бюджета покупки.

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

ЖК «Ромашково»

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

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

мкр. Немчиновка

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

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

ЖК «Единый стандарт»

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

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

На сегодняшний день кроме квартир с черновой отделкой застройщик предлагает квартиры с полноценной отделкой, а по желанию покупателя – с меблировкой. На выбор предлагается 3 варианта с начальной ценой 63 000 руб./кв.м. В целом в комплексе

предлагаются квартиры с диапазоном цен за метр от 65 500 до 118 321 руб. и бюджетом покупки в пределах 3,277-13,41 млн руб.

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

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

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

Исходя из полученных данных, составим своеобразный рейтинг самых доступных новостроек в строящихся домах Звенигороде:

Динамика цен в новостройках Звенигорода



Средняя цена квартир в новостройках Звенигорода за 1 кв. метр, 23 июля 2018 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	60 078 руб/м²	946 \$/м²
двухкомнатные квартиры	56 074 руб/м²	883 \$/м²
трёхкомнатные квартиры	52 561 руб/м²	828 \$/м²
многокомнатные квартиры	90 476 руб/м²	1 425 \$/м²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Звенигороде на первичном рынке недвижимости.

Цена квартир в новостройках Звенигорода на 23.07.2018 *

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	39.4 м²	2 391 138 руб.	37 662 \$
2 комн. квартира	59.9 м²	3 347 867 руб.	52 732 \$
3 комн. квартира	77.6 м²	4 079 113 руб.	64 249 \$
многокомнатная квартира	129.9 м²	11 903 667 руб.	187 492 \$

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

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

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

Место	Объект	Адрес	Тип квартиры	Цена 1 кв.м., руб.
1	«Единый стандарт»	Ул. Садовая / Мирава Жуква	3-комн.	65 500
2	UP-Квартал «Сколковский»	Ул. Частковой, 1, 1А, 1Б, 21	3-комн.	69 000
3	«Одинцовский парк»	Мкр. 8, около д.д. Губино	2-комн.	71 000

Рейтинг жилых комплексов по самому минимальному бюджету покупки

Место	Объект	Адрес	Тип квартиры	Стоимость, руб.
1	«Рублевский»	г. Неманово, пр. Рублевской, 20-29	Студия	2 133 600
2	«Одинцовский парк»	Мкр. 9, около д.д. Губино	Студия	2 624 500
3	«Одинбург»	Мкр. «Отрадный»	Студия	3 154 360

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

Диапазон цен на малоэтажную 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

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.

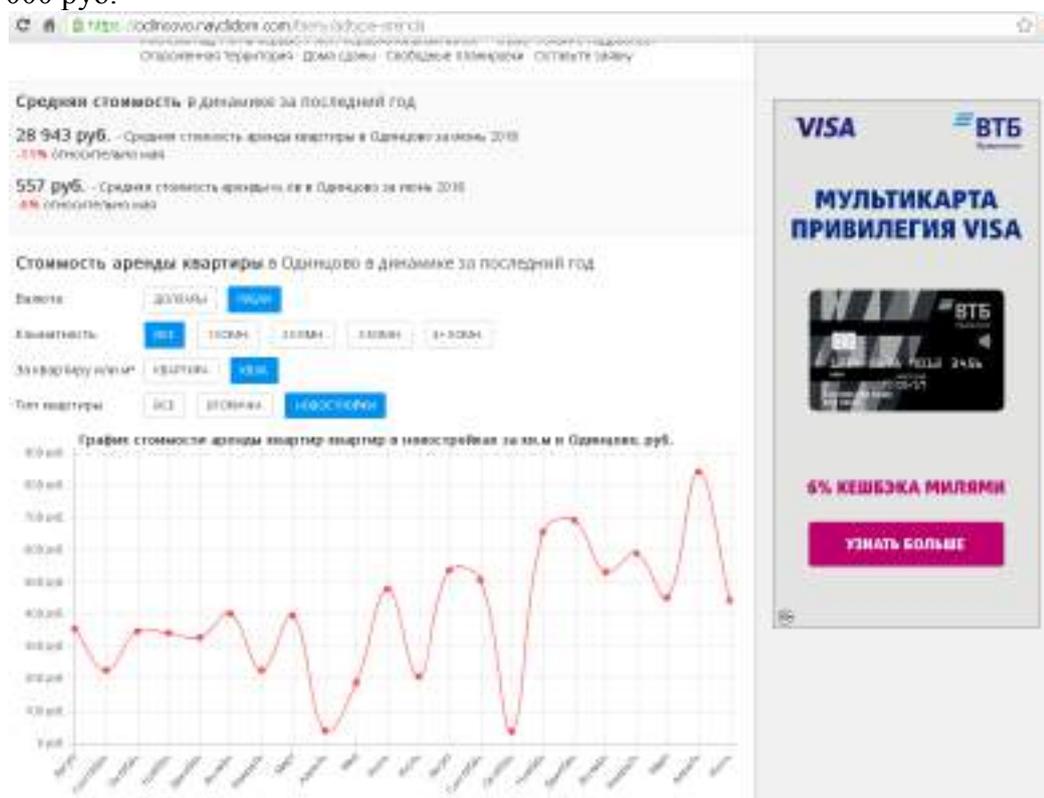


Рис 2.3. Изменение средней цены аренды квартир и комнат по времени Подольский район.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:
 Однокомнатная – 24 746 руб., за месяц показатель изменился на 1 %;
 Двухкомнатная – 33 153 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;
 Трехкомнатная – 39 677 руб., где показатель стоимости изменился на 1 %;
 Четырех- и многокомнатная – 57 344 руб., средняя цена изменилась на -11 %.

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

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 (водоохранные 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%.

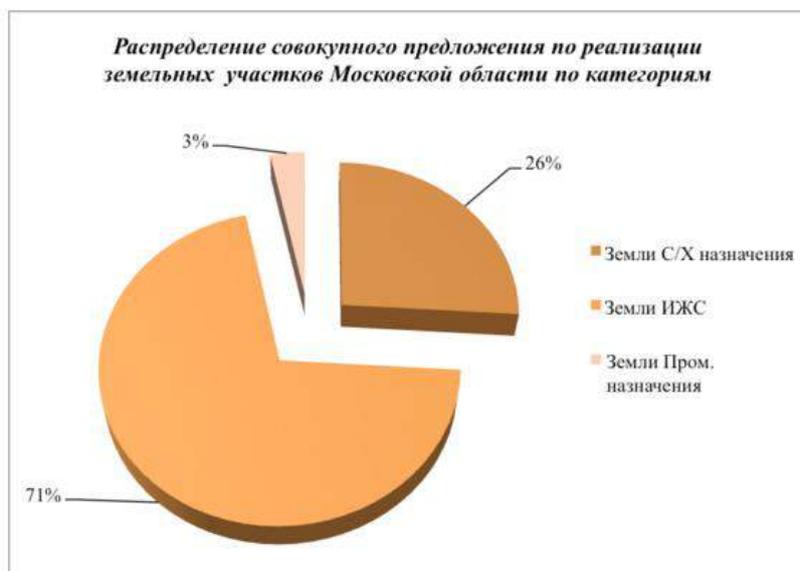


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

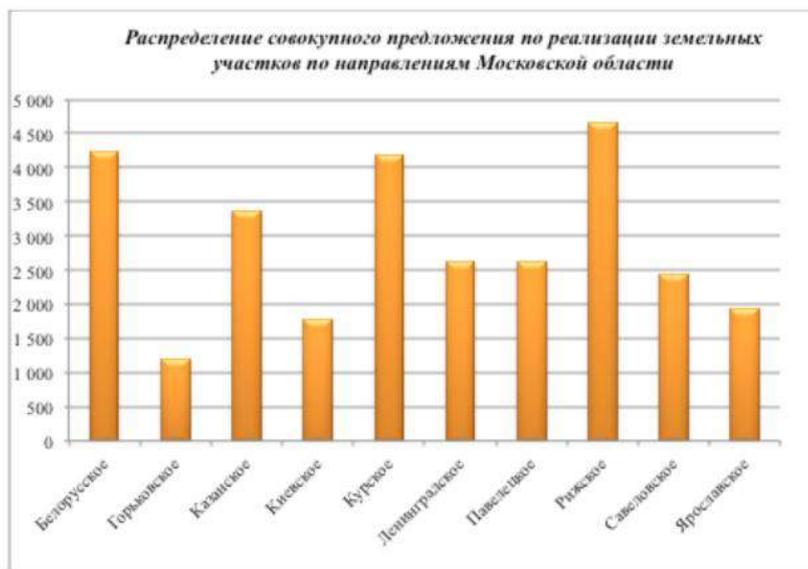


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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	Павелецкое	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	Савельевское	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 различаться. 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.

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон 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	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	Павелецкое	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»

Выводы:

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для малоэтажной жилой застройки. В Одинцовском районе земельные участки для малоэтажной жилой застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 100 000 до 1 065 000 рублей за сотку.

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

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 6000 – 8000 рублей за квадратный метр в год.

Источники:

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

Таблица 3

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот.	3000	374	10	9	17
Цена предложения, рублей	1 050 000 000	210 000 000	2 100 000	990 000	290 000
Вид разрешенного использования	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Адрес:	село Ершово, Одинцовский район, Московская область	деревня Дарьино, Одинцовский район, Московская область	деревня Асаково, Одинцовский район, Московская область	Московская область, Одинцовский район, д. Спасское	Московская область, Одинцовский район, с. Шарапово
Описание	Участок идеален под застройку малоэтажными домами переменной этажности в 4-6 этажей, таунхаусами, ориентировочно 175 000 кв.м.	Продажа земельного участка в Одинцовском районе Московской области. С двух сторон участок окружен лесом. В пешей доступности находится деревня и организованная коттеджная застройка, а также коттеджные поселки. Транспортная доступность. 9 земельных участков общей площадью 37 465 кв.м., в т.ч. 7 смежных земельных участков по 5000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное жилищное строительство, образующих единый массив общей площадью 3.5 Га и еще два смежных земельных участка 965 кв.м. и 1500 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства. Участки расположены на западе Московской области в Одинцовском районе, Назарьевский с.о., деревня Дарьино, в 20 км. от МКАД по Можайскому или Рублево-Успенскому шоссе. Ближайшее окружение: с двух сторон - лесной массив, с двух	Продается земельный участок 10 соток в Одинцовском районе, Московской области, в деревне Асаково. Участок без строений, по периметру вкопаны столбы, электричество подведено к участку, установлен щит. Участок расположен в красивом районе, рядом каскад Нарских прудов, лес.	Квадратный участок 30 на 30, деревня газифицирована и электрифицирована, дорога - асфальт и приличная грунтовка (проезд круглый год), через дорогу от участка - река Молодильня, в 2-х км. - село Каринское (автобус 455 до Москвы, магазины, аптеки и т.п.), близко Звенигород, очень красивые окрестности. Земли поселений, индивидуальное жилищное строительство.	Замечательная земля 16,6 соток, с выходом к озеру, все коммуникации по границе. Правильной формы, с двух сторон есть забор, есть плодовые деревья. Участок состоит из двух 9,8 соток и 6,8с, у каждого участка отдельный взрослый собственник. Возможен небольшой торг.

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		других граничит с дер. Дарьино и организованной коттеджной застройкой. В непосредственной близости коттеджные поселки «Николино», «Дом отдыха Успенское».			
Источник	http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_ershovo_30_ga/	http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_maloetazhnuyu_zastroyku_3_74_ga_darin_o/	http://www.invest.ru/prodaja/uchastki_pod_stroitelstvo_doma/zemelnyy_uchastok_v_asakovo_10_sotok/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/158416721/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/159734286/
Цена за 1 сот рублей	350 000	561 497	210 000	110 000	97 058,82

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

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

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

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

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

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

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

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель: • земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га, • земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га. Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение –

10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 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, райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Отрадные зоны***
1	Владимир	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,283	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	-	0,836	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,382	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	0,173	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,836	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	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, км	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Офорта							
1.1.	Офисно-административное	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{0,382}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административное	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{0,378}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{0,478}	0,683	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{0,398}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{0,540}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{0,606}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	значительная
Сделки							
1.7.	Коммерческое жилищное	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{0,316}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2 Московская область							
Офорта							
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{0,687}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{0,588}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3 Ленинградская область							
Офорта							
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{0,741}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4 Ярославль							
Офорта							
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{0,536}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая
*Шкала Чеддока:							
Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999		
Теснота связи	слабая	умеренная	значительная	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 праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценом на земельные участки свойственен

принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно различается 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. том 3. под ред. Лейфера Л.А., 2016 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг 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 (ЖЗ, 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 площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
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

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
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

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

Таблица 55

Земельные участки под МЖС						
Площадь, га		аналог				
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5	
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

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
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

Земельные участки под объекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
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

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

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

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 величине 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 14. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км	0...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 остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км	0...9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церквей	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 источника экологической опасности (мусвалов, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км	0...28%	Мск, СПб
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	19...24%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности 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 церквей	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.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
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	
Цены предложений объектов			
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	
Цены предложений объектов			
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 малоэтажной жилой застройки. В Одинцовском районе земельные участки для малоэтажной жилой застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 100 000 до 1 065 000 рублей за сотку.

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

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 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/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html

ml

Источники:

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

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

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

ml

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными видами жилых образований являются:

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

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной индивидуальной застройки не нормируются.

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

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

Согласно задания на оценку, данный объект оценки будет использован для комплексного освоения, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, со сроком реализации проекта 4 года. С учетом развития территории – среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей).

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

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

Основными видами жилых образований являются:

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

- квартал (группа участков) - до 10 га.

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

Общая жилая площадь при данной плотности застройки 217 023,45 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 4

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 Одинцовского района 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.

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

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

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

Выводы:

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение

объекта, его правовой режим, площадь земельного участка, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 217 023,45 кв.м, жилых домов и объектов инфраструктуры класса эконом+.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет

совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является

устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Оценщик счел возможным применить этот метод, при условии рассмотрения застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. 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 вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. 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 (III);

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

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

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

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

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

На практике, при проведении оценки определение НЭИ проводится либо экспертным путем, либо только одним методом расчета нескольких вариантов использования земельного участка на основе средних показателей рынка недвижимости. Это приводит к

неопределенности получаемых результатов и их субъективности.

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

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

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

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

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

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

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

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

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

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

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;

RB - коэффициент капитализации для здания;

VB - стоимость здания;

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

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

$$V_L = V_O - V_B;$$

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,

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:

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

где: П – премия за ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,53%, 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 беспроцентный фонд возмещения.

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

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

В данной оценке используется метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

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

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 8,53%

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: $R = Y_{оп} - \Delta * Sff$ где Δ – изменение стоимости недвижимости произойдет через 4 года, на основании прогноза инфляции.

Прогноз инфляции

Таблица 5

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

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

Расчет ставки капитализации

Таблица 6

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%
Ставка дохода на капитал	13,55%
Δ	15,64%-24,58%
Фактор фонда возмещения	22,02%.
Норма возврата капитала	3,44-5,41%
Ставка капитализации	8,14÷10,11%

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ)$$

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в 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, ноябрь 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Контр. система (КС), класс	Расчетная прибыль предпринимателя (ПП) %		Расчетные затраты (ЗН) %	
				Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.
	Средняя	Торговые комплексы	1, 6, «В»	68	68		
	Община	Торговые комплексы	4, 6, «В»	45	45		
	Средняя	Прочие здания	1, 4, «С»	36	34		
	Община	Прочие здания	1, 4, 3, «С»	53	29		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	60	59		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	59	54		
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	44	40		
	Община	Офисы	3, 6, «В»	39	34		
	Община	Офисы	4, 1, «С»	58	30		
	Средняя	Склады-терминалы	4, «В»	50	52		
	Приближенно к МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	64	59		
	Средняя (работ)	Склады-терминалы	1, 4, «С»	43	38		
	Средняя (работ)	Торговые залы (3 x 6 м)	5	12	19		
	Центр	Полы парковки в мптовых жилых зданиях	1, 3	67	60		
	Средняя	Полы парковки в мптовых жилых зданиях	1, 3	61	55		
	Приближенно к МКАД	Полы парковки в мптовых жилых зданиях	1, 3	55	50		
	Средняя	Гостиницы 3-4 этажи	3, 6, «В, С»	22	25		
	Средняя	Типовое жилье	4, «С, В»	30-50	30-38		
12. Московская область							
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорязанское шоссе)	Элитные загородные residences по плану-проектам	1, 3	49	42		
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорязанское шоссе)	Элитные загородные residences по плану-проектам	1, 3	40	34		
	20-40 км от МКАД	Типовые загород. экз. соврем. застройка	1, 7	36	22		
	20-40 км от МКАД	Типовые загород. экз. старой застройка	7	31	30		
	50-60 км от МКАД	Типовые загород. экз. соврем. застройка	1	35	38		
	60-70 км от МКАД	Типовые загород. экз. соврем. застройка	1	33	30		
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	22-28	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 20-25%.

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 Высококласные производственно-складские объекты	15%	9%	25%
1.2 Низкокласные 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 низкокласные 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 7

На разницу в объеме		На разницу в площади	
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 $= 43\ 109,75\ \text{руб./кв.м.} * 0,93 = 40\ 092,07$ рублей/кв.м.

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 8 700 919 349,04 до 10 441 103 218,85 рублей.

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

Таблица 8

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	177 162	Анализ рынка, расчеты оценщика
2	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	442 905	Документы о собственности
3	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	8 700 919 349,04 до 10 441 103 218,85	Расчеты оценщика
4	Цена продаж	Руб./кв.м	70 000 – 78 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./кв.м	5 500-7 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
7	Затраты на строительство школ	Руб.	514 306 549,84	Анализ рынка, расчеты оценщика
9	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	258 451 376,28	Анализ рынка, расчеты оценщика
10	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	257 775 820	Анализ рынка, расчеты оценщика
11	Затраты на благоустройство	Руб.	1 359 134 933,15	Анализ рынка, расчеты оценщика
12	Общий коэффициент капитализации	%	8,14÷10,11%	Расчет оценщика
13	Прибыль предпринимателя	%	10-30	Расчет оценщика по данным СРД 21, 2017 г. и справочника Лейфера
14	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 – 44 гектара, сроки строительства и реализации проекта принимаем 4 года, средний срок реализации подобных объектов в Подмосковье. Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 4 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 4 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 4 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 ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 1 года, средняя величина для подобных объектов, затраты учитываются без индексации и дисконтирования. Срок полной реализации всех помещений и строительства составляет 4 года, что соответствует состоянию рынка и получен в процессе итерационного расчета стоимости земельного участка. Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации.

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

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

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

Ставка определялась из диапазона 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.

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

Таблица 9

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	55	35	10	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	9195717623	5851820306	1671948659	16719486588
Выручка	0	9195717623	5851820306	1671948659	16719486588
Затраты на строительство, рубли	8978694173				8978694173
Ставка дисконтирования 22,75%					
Коэффициент	1	0,902587365	0,735305389	0,599026793	
NPV	-8978694173	8299938537	4302875005	1001542044	4625661413

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

Таблица 10

Затраты на благоустройство	1 359 134 933,15
Затраты на строительство школ, рубли	514 306 549,84
Затраты на строительство детских садов, рубли	258 451 376,28
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	257 775 820
Общие затраты с учетом ПП (22,75%), рубли	2 933 318 303,92
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	4625661413-2 933 318 303,92= 1 692 343 109,13

Операционная аренда

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

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

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

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

Срок действия договора

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

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка Цб <http://www.cbr.ru/>
Она составляет: 7,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$256,47 * (1 + 7,25\% * 12/12)^{(12/12)} = 275,06$ рублей за кв.м.

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: $275,06 \text{ руб./кв.м.} * 442\,905 \text{ кв.м} = 121\,825\,449,30$ рублей

Таким образом, справедливая стоимость, полученная по методу предполагаемого использования, равняется: $1\,692\,343\,109,13 \text{ руб.} + 121\,825\,449,30 \text{ руб.} = 1\,814\,168\,558,43$ рублей.

4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

Справедливая стоимость земельного участка получена путем капитализации доли чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок. Доля дохода определялась разницей между величиной дохода от объекта в целом и доходом, 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÷10,11%% (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.

Таблица Расчет текущей стоимости денежного потока от аренды за один период

Таблица 11

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	55	35	10	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	790631185,9	503128936,5	143751124,7	1313268989
Выручка	0	790631185,9	503128936,5	143751124,7	1313268989
Затраты на строительство, рубли	8978694173				-8978694173
Ставка дисконтирования 22,75%					
Коэффициент	1	0,902587365	0,735305389	0,599026793	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	-8978694173				-8978694173
Текущая		713613718,7	369953418,3	86110775,28	1169677912

стоимость денежного потока от аренды за период, рубли					
---	--	--	--	--	--

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

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

Где:

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

R_L - коэффициент капитализации для земельного участка;

R_O - коэффициент капитализации объекта;

V_O - стоимость объекта недвижимости;

R_B - коэффициент капитализации для здания;

V_B - стоимость здания;

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

Величина затрат на строительства зданий составляет 8978694173 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении системы уравнений (1) раздел 4.2, из диапазона 8 700 919 349,04 до 10 441 103 218,85 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 1169677912 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 8978694173 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_3 = (1169677912 - 8978694173 * 0,104 / 0,051) = 4\ 625\ 367\ 023,74 \text{ рублей}$$

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

Таблица 12

Затраты на благоустройство, руб.	1 359 134 933,15
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	514 306 549,84
Затраты на строительство школ, рубли	258 451 376,28
Затраты на строительство детских садов, рубли	257 775 820
Общие затраты с учетом ПП (22,75%), рубли	2 933 318 303,92
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	4 625 367 023,74 - 2 933 318 303,92 = 1 692 048 719,81

Операционная аренда

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

Поправка рассчитывается, путем капитализация доходов получаемых от платежей по договору операционной аренды и налогов на землю, которые оплачивает

арендатор(согласно договору операционной аренды) за оставшийся период действия договора.

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

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

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

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

Срок действия договора

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

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

Она составляет: 7,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$256,47 * (1 + 7,25\% * 12/12)^{(12/12)} = 275,06 \text{ рублей за кв.м.}$

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: $275,06 \text{ руб./кв.м.} * 442\ 905 \text{ кв.м} = 121\ 825\ 449,30 \text{ рублей}$

Таким образом, справедливая стоимость, полученная по методу предполагаемого использования, равняется: $1\ 692\ 048\ 719,81 \text{ руб.} + 121\ 825\ 449,30 \text{ руб.} = 1\ 813\ 874\ 169,11 \text{ рублей}$.

4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика, которая определялась из диапазона 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 – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ключевой ставки 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:

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

Таблица 13

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	55,00	35,00	10,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	9 195 717 623,40	5 851 820 305,80	1 671 948 658,80	16 719 486 588,00
Выручка	0	9 195 717 623,40	5 851 820 305,80	1 671 948 658,80	16 719 486 588,00
Ставка дисконтирования 22,75%					

Коэффициент	1	0,902587	0,735305	0,59903	
NPV	0	8 299 938 537,27	4 302 875 005,44	1 001 542 043,74	13 604 355 586,45

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 13 604 355 586,45 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 34% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка $13\,604\,355\,586,45 * 0,34 = 4\,625\,480\,899,39$ рублей.

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

Таблица 14

Затраты на благоустройство, руб.	1 359 134 933,15
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	514 306 549,84
Затраты на строительство школ, рубли	258 451 376,28
Затраты на строительство детских садов, рубли	257 775 820
Общие затраты с учетом ПП (22,75%), рубли	2 933 318 303,92
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	$4\,625\,480\,899,39 - 2\,933\,318\,303,92 =$ 1 692 343 109,13

Операционная аренда

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

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

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

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

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

Срок действия договора

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

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

Она составляет: 7,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$256,47 * (1 + 7,25\% * 12/12)^{(12/12)} = 275,06$ рублей за кв.м.

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: $275,06 \text{ руб./кв.м} * 442\,905 \text{ кв.м} = 121\,825\,449,30$ рублей

Таким образом, справедливая стоимость, полученная по методу предполагаемого использования, равняется: $1\,692\,343\,109,13 \text{ руб.} + 121\,825\,449,30 \text{ руб.} = 1\,814\,168\,558,43$ рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Получены следующие результаты:

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	1 814 168 558,43 рублей
Метод остатка	0,33	1 813 874 169,11 рублей
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	1 814 168 558,43 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки :		1 814 070 428,66 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:		1 814 000 000 рублей

Полученные результаты достаточно близки друг к другу. Разница составляет менее 1%, поэтому за справедливую стоимость земельного участка полностью свободного от инженерных коммуникаций и инфраструктурных объектов можно принять среднюю величину 1 814 000 000 рублей.

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

1 814 000 000

(Один миллиард восемьсот четырнадцать миллионов)рублей

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

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 2015г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчёт стоимости освоение участков
Озеленение и благоустройство
Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012
Озеленение табл. 17-03-006
Благоустройство табл. 16-02-004 ; 16-02-005

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой застройки (Поливаново)в процентном отношении от общей площади участка.
Озеленение - 45% , Дорожное покрытие - 17% , Покрытие автостоянок - 4,7% , тротуары - 7,5%
Общая площадь (442 905)
индекс удорожания от цен 2011г к ценам 1 кв.2018 г=1,596 (справочник КО-Инвест выпуск 102 январь 2018)
Озеленение - 199307,3 м2
на 100м2 175730руб x 199307,3 м2/100 м2 x1,596 x1,18 = 659 605 106,05 руб
Дорожное покрытие 75293,85 м2 (асфальтобетонное покрытие по песчаной подготовке и бетонному основанию)
на 1м2 6500руб x 75293,85 м2 = 489 410 025 руб
Автостоянки 20816,54 м2
на 1м2
5500руб x 20816,54 = 114490970 руб.
Тротуары - 33217,88 м2
50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие

на 100м ² / (149270 * 33217,88 м ² /(100*2 м ²)+ (213390 * 33217,88 м ² /(100*2 м ²))/ x1,596 x 1,18 = 95 628 832,10 руб
Итого Благоустройство: 1 359 134 933,15 рублей

Расчёт стоимости освоения участка
Расчёт выполнен по государственным сметным нормативам НЦС 81-02-2012
Утверждённым приказом министерства регионального развития РФ от 30декабря 2011г за №643
Обоснование расчета табл.14-09-002
Водоснабжение Прокладка сети (измеритель на 1км)
2диаметра 225мм - 4 812 350 x 2км x1,48 x1,15 x1,598 x1,18 = 30 850 460,82 руб.
к=1,48 т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее
К=1,15 - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах)
К=1,596 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 ³ водоснабжение и водоотведение
75000руб x 1232м ³ = 92 400 000руб
Водоотведение табл.14-10-002 (напорные сети с двумя КНС)
4319105x2x1,48x1,596x1,15x1,18 = 27 688 423,06 рублей
Газоснабжение табл.15-02-003 (1,3км-диам.400, 1,3км-диам.300мм)
/(4183640x1,3км)+(2714730x1,3)/x1,15x1,596x1,18+/1300000x2/=22 451 290,81 руб.
Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт
2272,34м ³ /час = 22723,4квт x 150руб = 3 408 510 руб
Электроснабжение табл.12-01-005
(2201730x1,5кмx1,15x1,596x1,18)+ТП 4999700 = 12 977 135,41 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 257 775 820 руб
Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место
Детский сад на 203 мест - 676 033 руб - 1место
Итого: 676 033 x1,596x1,18=1 092 875* 203=258 451 376,28 руб
Общеобразовательные учреждения
Школа на 760мест - 359 330 руб 1место (раздел 2)
Итого:359 330 * 1,596*1,18=580 893 x 760 = 514 306 549,84 руб

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	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.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
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
2017 г.							
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
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
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
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г. ПРОГНОЗ							
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

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	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	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	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.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
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
2017 г.							
1-й кв.	8,268	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
3-й кв.	8,699	9,860	9,067	8,702	8,260	8,075	10,328
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
4-й кв.	8,927	10,098	9,324	8,930	8,451	8,217	10,632
2018 г. ПРОГНОЗ							
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 территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

By W. E. Ebood, Ph.D.
Foreword by David Trump



John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость.

Грег У. Эгуд, доктор философии
Президентское Дрезденское Товарищество

Перевод с английского В. А. Давидов



Деловые издания
Blackwell Inc.
2007



Валдайские и другие центры древней письменности, сами по себе свидетельствуют о развитии культуры, потому как свидетельствуют о развитии культуры, о развитии культуры, о развитии культуры...

Валдайское письмо - это древнейшая форма письма, найденная в Валдайском озере. Оно было разработано в IX-XI веках и использовалось в течение нескольких столетий...

Валдайское письмо использовалось в основном для записки заклинаний и молитв. Оно было разработано в Валдайском озере и использовалось в течение нескольких столетий...

Валдайское письмо использовалось в основном для записки заклинаний и молитв. Оно было разработано в Валдайском озере и использовалось в течение нескольких столетий...

Валдайское письмо использовалось в основном для записки заклинаний и молитв. Оно было разработано в Валдайском озере и использовалось в течение нескольких столетий...

Этот документ является историческим источником, который содержит информацию о развитии культуры, о развитии культуры, о развитии культуры...

Валдайское письмо

Валдайское письмо - это древнейшая форма письма, найденная в Валдайском озере. Оно было разработано в IX-XI веках и использовалось в течение нескольких столетий...

Валдайское письмо использовалось в основном для записки заклинаний и молитв. Оно было разработано в Валдайском озере и использовалось в течение нескольких столетий...

Валдайское письмо использовалось в основном для записки заклинаний и молитв. Оно было разработано в Валдайском озере и использовалось в течение нескольких столетий...

Валдайское письмо и его значение

Валдайское письмо использовалось в основном для записки заклинаний и молитв. Оно было разработано в Валдайском озере и использовалось в течение нескольких столетий...

4. Экономическая эффективность, инновации и инклюзивного экономического развития и устойчивости депрессивных земель. Монография / Пестриков В.С., Шибанов М.П., Пестриков С.В. и др. / Под ред. С.Н. Писова. Омск: Омский государственный университет, 2016. – 208 с.

5. Методология комплексной оценки земель территории традиционной хозяйственной деятельности в зоне северного оленеводства. – Титов Е.А., Гасков А.А., Юсупов С.В., Бураков В.Н., Янина В.В., Болдырев В.Е. // Под ред. С.Н. Писова. – М.: РИЦ «Росео», 2015. – 176 с.

6. Юсупов С.Н., Болдырев В.Е., Рязанкина Э.В. Проблема методологии комплексной оценки земель территории традиционной хозяйственной деятельности для земель оленеводства в условиях децентрализации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 7. – С. 32-37.

7. Куратов В.Н., Гасков А.А., Янина В.В., Янина Д.В. Методические аспекты землепользования территории в зоне северного оленеводства. – СПб.: журнал ВШМЖ, научный журнал. – СПб.: Северо-западные проблемы управления проектами в инновационно-строительной сфере и агропродовольствии. – М.: РСУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – С. 296-300.

8. Куратов В.Н., Гасков А.А., Титов Е.А., Янина В.В. Проблема традиционной хозяйственной деятельности в районе Крайнего Севера. – СПб.: журнал ВШМЖ, научный журнал. – СПб.: Северо-западные проблемы управления проектами в инновационно-строительной сфере и агропродовольствии. – М.: РСУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – С. 289-295.

Канд. техн. наук В.В. Савицкий
Канд. фил.-наук, докт. А.С. Куратов
(Информационная комплексность фарины / Канд.Ф)
PhD V.V. Savitskiy
PhD A.S. Kuratov
(Information and consulting form / KAND.F)

ТРОЙСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ
TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY

В статье рассмотрены результаты освоения территории на участках, по принципу двойственной гармонии и сбалансированности условий расселения жителей области по эффективности и комплексности кардинальных изменений земли и страны при условии сбалансированности гармонии северных оленеводческих территорий оленеводства.

Ключевые слова: земельный участок, территория, инвестор, асессор, оценка, земельные ресурсы, планировка, освоение, мониторинг, миграция.

The article deals with the results of decolonization 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 habitation, subject to the principle of harmony of self-developing open case-system.

Keywords: land plot, territory, investor, assessor, grades ratio, migration, decolonization, Universe.

Решая проблему устойчивого развития территории оленеводства, проектирование и строительство будут бесцельны, до тех пор, пока не будут выполнены

решения комплексных территорий тулунской и лесостепной зон, которые в основном обладают на значительные участки, в агроэкономическом отношении обладают крайне слабо. О составе и количестве их рыбных ресурсов можно судить лишь приблизительно. В такой ситуации для определения убытков и рыболовом промысле необходимо основываться на обобщенных индикаторах оледенения для группировки полевиков по составу и хозяйственным запасам промысловых рыб, а также на данных оспора коренного местного населения.

Свою проблему представляет оленеводство при заготовках дикоросов. Состав дикоросов, их хозяйственная продуктивность, значительно различается в зависимости от зонально-климатических, ландшафтно-геоботанических и оленеводческих местностей. Нарядом данные о продуктивности дикоросов и запасах их коллелей по географическим районам (контурам) для большинства северных районов отсутствуют. Это делает невозможным корректные прямые определения убытков при отбраковке (бракованных и поврежденных) земель при заготовках дикоросов. В такой ситуации внутри заготовительных предприятий целесообразно оценивать относительно определенных убытков и оленеводческой отрасли, для которой имеются относительно надежные данные.

Степень освоения хозяйственных запасов дикоросов очень неравномерна. Стор дикорос и ягель производится в основном вблизи населенных пунктов (затопки). На отдаленных участках дикоросы практически не заготавливаются. Поэтому предлагается проводить зонирование территории по интенсивности заготовки дикоросов. Удаленные участки в радиусе 3-5 км от населенного пункта (затопки) приравниваются к таковым в оленеводстве, и зоне 3-5 км составляет 50%, а в зоне далее 5 км – 15% удаленных участков в оленеводстве.

Убытки по отдельным отраслям суммируются и составляют совокупный потенциал ежегодной компенсации ущерба традиционной хозяйственной в районах северного оленеводства.

Список литературы

1. Подраваев И.М., Моторин М.А. Развитие северных зон в Российской Арктике по плану освоения оленеводства // Геоэкономические проблемы. 2017. №6(100). – С. 31-37.
2. Подраваев И.М., Вельченко В.В. Перспективы повышения технико-экономической эффективности оленеводства на примере Усть-Ыльинского района Якутии // Экономика Якутия. Республика, 2017. №2(181). – С. 72-78.
3. Методика подсчета размера убытков, причиненных оленеводством коренных жителей оленеводческих территорий Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в результате освоения оленеводства (опубликованная в виде формы областного и федерального хозяйственного управления в традиционной хозяйственной деятельности оленеводства) // Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации. Уведомление от 09 января 2009 года № 565.
4. Методические рекомендации по планированию, освоению, оценке и использованию земель района Северного оленеводства, оленеводческих территорий традиционной оленеводческой деятельности оленеводческих районов Севера, Сибири и Дальнего Востока / Под ред. В.Н. Куратова. – М.: АИР, 2017. – 268 с.
5. Методические рекомендации об использовании земель для оленеводства в границах оленеводческих территорий традиционного оленеводства. Уведомление от 05.11.2009 г. № 625-8.

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


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. Москва

(серия, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:
«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент


С.А. Табакова

0021836 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106148

Настоящий диплом выдан Светлакову
Евгению Ивановичу
 в том, что он(а) с 20 декабря 2007 по 20 ноября 2007 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Экономиче
ской школе приватизации и
предпринимательства институте
 по Оценке стоимости предприятия
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 ноября 2007 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова
Евгения Ивановича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва 20.11.07
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
В.А.Р.
 (подпись) (инициалы)



МФР Москва 016-Эк-36-0704

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

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 Правилами 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
ЛИМИТ 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:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляют оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»; 2. Заявления на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор страховой компании
на основании Договора №80/18 от 25.01.2018г.



(Готалова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Handwritten signature of V.I. Svetlakov)

(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. Бузкин

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

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

Дата выдачи: 15.08.2016

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

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

ПО ДОВЕРИТЕЛЬНОСТИ №09-01-17-01
от 3.07.2017г. ВЕРНА У.В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

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

Государственный регистратор



Лукаш А. Н.
(подпись, печать)

НО ДОБЕРЕВНОСТІ №9-01-01
ОТ 3.07.2017Г. ВІСЛІМКА №



КОПИЯ
ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

25 июля 2016 г. № МО-16/ЗВ-2005264

1	Кадастровый номер:	50:20:0070112:3941	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:20:0070112:3941/1			
<p>:3941/1</p>						
5	Масштаб 1:500					
Полномочный представитель отдела МПТ (подпись, наименование должности)			<p>О. В. Трунов (подпись, фамилия)</p>			

ВО ДОВЕРНОСТИ №19-1/1-17-1
ОТ 11.07.2017г. ВЛРМНУ В.С.

КОПИЯ
ВЕРНА



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

25 июля 2016 г. № МО-16/ЗВ-2005264

1	Кадастровый номер:	50:20:0070112:3941	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:20:0070112:3941/2			
<p>:3941/2</p>						
5	Масштаб 1:500					
Полномочный представитель отдела МПТ (подпись, наименование должности)			<p>О. В. Трунов (подпись, фамилия)</p>			

ВО ДОВЕРНОСТИ №19-1/1-17-1
ОТ 11.07.2017г. ВЛРМНУ В.С.

КОПИЯ
ВЕРНА



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

Московская область
Одинцовский район

«21» *сентября* 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а) в лице Генерального директора **Исаева Игоря Викторовича** (паспорт гражданина РФ серии 45 01 номер 453207, выдан Паспортным столом № 1 ОВД «Пресненский» г. Москвы 14.03.2002 г., код подразделения 772-112, 13.11.1981 года рождения, место рождения г. Москва, зарегистрирован по адресу: 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 23, кв. 77), действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 05.02.2013 в реестре за №2539, с одной стороны, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

1

НО ДОБРОСОУВЕЩАЮЩИМ
07.01.2017. ВЛ. И. В. В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

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

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

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

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

3.2. Арендатор обязан:

- своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 2 настоящего Договора.

- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма капитал».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п.2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой стороне

2

ВО ДОБРЕПОВЕСТИ №19-11-17-1
ОТ 11.01.2017Г. ВЛАДИМИР В.В.



КОПИЯ
ВЕРНА

письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 5 (Пяти) лет с даты его заключения.

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

7.3. Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант», четвертый - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

Банковские реквизиты: р/с 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО), г.Москва
к/с 30101810600000000685, БИК 044583685

Генеральный директор


/И.В. Исаев/
М.П.

Арендатор: ООО «СтройИнвест»

ИНН 5036105937 КПП 503601001 ОГРН 1105074003825

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

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

Генеральный директор


/В.М. Курников/
М.П.

ПО ДОВЕРНОСТИ № 04-11-11-01
ОТ 01.01.2017г. ВЕРНА



**КОПИЯ
ВЕРНА**



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

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

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

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

1201 от 05.05.2016

листов

