



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

**Отчет №НП – 02/09-18  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Россия,  
Московская обл., Подольский  
р-н,  
Лаговское с/п.,  
вблизи пос.Сосновый Бор

Дата оценки:  
**07 сентября 2018 года**  
Дата составления отчета:  
**07 сентября 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

07 сентября 2018 года  
г. Москва,  
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №299 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 объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос Сосновый Бор, которые являются отдельными активами (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:** 07 сентября 2018 г.

**Объект оценки:**

В состав оцениваемого комплекса входят:

1) земельный участок площадью 27976 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. И расположенные на нем здания и сооружения:

| Строения на участке            | КН / условный номер   | S кв.м.  |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| Крытая стоянка для с/х техники | 50:27:07:01050:001    | 2 032,60 |
| Стоянка для с/х техники        | 50:27:07:01050:002    | 976,30   |
| Арочный склад                  | 50:27:07:01050:003    | 405,30   |
| Здание мастерская              | 50:27:07:01050:004    | 1 791,00 |
| Сушильный цех травяной муки    | 50-50-27/027/2008-088 | 1 368,90 |

Адрес: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор.

Объекты оценки находятся в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №22-12-17-1 от 22 февраля 2018 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение ).

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

### Основные факты и выводы

|                                                       |   |                                |                       |          |
|-------------------------------------------------------|---|--------------------------------|-----------------------|----------|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки:     | № | Строения на участке            | КН / условный номер   | S кв.м.  |
|                                                       | 1 | Крытая стоянка для с/х техники | 50:27:07:01050:001    | 2 032,60 |
|                                                       | 2 | Стоянка для с/х техники        | 50:27:07:01050:002    | 976,30   |
|                                                       | 3 | Арочный склад                  | 50:27:07:01050:003    | 405,30   |
|                                                       | 4 | Здание мастерская              | 50:27:07:01050:004    | 1 791,00 |
|                                                       | 5 | Сушильный цех травяной муки    | 50-50-27/027/2008-088 | 1 368,90 |
| 6) Строения расположены на земельном участке площадью |   |                                |                       |          |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | 27976 кв.м.<br>Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:27:0020709:110<br>Адрес объектов оценки: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор                                                                                                                             |
| 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))                                                                                                                                                                   |
| 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                                                                          | 07 сентября 2018 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Период проведения оценки                                                             | 07 сентября 2018 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Дата составления отчета                                                              | 07 сентября 2018 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Срок проведения оценки                                                               | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.           | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. |
| Сравнительный подход                                                                 | Для здания и сооружений- Не применялся<br>Для земельного участка- не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Затратный                                                                            | Для здания и сооружений- 3 530 000 рублей<br>Для земельного участка- не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Доходный                                                                             | Для здания и сооружений- Не применялся<br>Для земельного участка- 280 000 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:                             | <b>3 810 000 рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

Настоящая оценка была проведена :

- для земельного участка доходным подходом
- для зданий и сооружений затратным подходом.

### **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 информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на 07 сентября 2018 года составляет:

**3 810 000 руб.**

**(Три миллиона восемьсот десять тысяч рублей)**

**В том числе:**

| Наименование                 | № свидетельства | Кадастровый №         | Площадь, кв.м | Справедливая стоимость, округленно, рубли |
|------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Земельный участок            | 50 АГН 749770   | 50:27:0020709:110     | 27976         | 280 000                                   |
| Крытая стоянка для с/х машин | 50 АН 1557028   | 50:27:07:01050:001    | 2 032,60      | 560 000                                   |
| Стоянка для с/х техники      | 50 АН 1557081   | 50:27:07:01050:002    | 976,30        | 90 000                                    |
| Арочный склад                | 50 АН 1557085   | 50:27:07:01050:003    | 405,30        | 1 120 000                                 |
| Здание мастерской            | 50АН 1557084    | 50:27:07:01050:004    | 1 791,00      | 1 520 000                                 |
| Сушильный цех травяной муки  | 50 HBN 381784   | 50-50-27/027/2008-088 | 1 368,90      | 240 000                                   |
| Итого                        |                 |                       |               | 3 810 000                                 |

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

С уважением,

Генеральный директор

ЗАО ИКФ «КонС»

Оценщик РОО №957



В.И. Светлаков

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ОГЛАВЛЕНИЕ .....                                                                                                                          | 6  |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                | 7  |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                              | 7  |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                      | 8  |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                         | 9  |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА<br>ДАННЫХ .....                                                                | 10 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ<br>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 11 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И<br>ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....                                                    | 11 |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА .....                                                                                         | 11 |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....                                                                                                                   | 12 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                    | 12 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....                                                                                                            | 12 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                  | 12 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ<br>(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....                            | 20 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....                                                                                                                   | 55 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                        | 55 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                               | 55 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....                                                                                     | 67 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                         | 93 |
| 6. СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                                                 | 96 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....                                                                                                        | 97 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №299 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | №                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Строения на участке            | КН / условный номер   | S кв.м.  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Крытая стоянка для с/х техники | 50:27:07:01050:001    | 2 032,60 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стоянка для с/х техники        | 50:27:07:01050:002    | 976,30   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Арочный склад                  | 50:27:07:01050:003    | 405,30   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Здание мастерская              | 50:27:07:01050:004    | 1 791,00 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Сушильный цех травяной муки    | 50-50-27/027/2008-088 | 1 368,90 |
| б) Строения расположены на земельном участке площадью 27976 кв.м.<br>Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:27:0020709:110<br>Адрес объектов оценки: Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |                       |          |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                       | 07 сентября 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;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в |                                |                       |          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Со слов заказчика материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется ремонт.</p> <p>Общий износ составляет от 50 до 96%.</p> <p>для каждого объекта физический износ определен в описание объекта оценки, а моральный при расчетах.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

#### Сведения о заказчике

ООО «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага 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.

#### Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович  
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23  
Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23  
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.  
Тел.+7-916-679-48-68  
Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

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

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

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»  
Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23  
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23  
Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326  
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.  
ИНН: 7716578807  
Тел.+7-916-679-48-68  
Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto: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, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации. Со слов заказчика материалы строительства объектов оценки давно устарели. Объекты оценки имеют, как физический, так и моральный износ. Капитальный ремонт никогда не производился. Требуется ремонт.  
Общий износ составляет от 50 до 96%.
- для каждого объекта физический износ определен в описание объекта оценки, а моральный при расчетах.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HAN 1557028 от 26 января 2007 года.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HAN 1557081 от 26 января 2007 года.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HAN 1557085 от 26 января 2007 года.
- 4) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HAN 1557084 от 26 января 2007 года.
- 5) Свидетельство о государственной регистрации права 50 HBN 381784 от 02 июня 2008 года.
- 6) Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 50 АГН 749770 от 08 июня 2012 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

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

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

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

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

## **1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА**

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

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

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

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

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

## 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Оцениваемый объект представляет собой:

**Таблица 1**

| Крытая стоянка для с/х техники                         |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                         | Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор                                                                                                                                        |
| Вид права, собственник                                 | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| инвт.№                                                 | -                                                                                                                                                                                                        |
| Условный номер                                         | 50:27:07:01050:001                                                                                                                                                                                       |
| Год постройки                                          | -                                                                                                                                                                                                        |
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Стоянка для с/х техники                                                                                                                                                                                  |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки         | Открытая местность                                                                                                                                                                                       |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение                                             | Нежилое                                                                                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                   | 2 032,60                                                                                                                                                                                                  |
| Строительный объем, куб.м                              | -                                                                                                                                                                                                         |
| Этажность                                              | -                                                                                                                                                                                                         |
| Степень технического обустройства                      | На стоянке постелен асфальтобетон, навесная крыша из поликарбоната                                                                                                                                        |
| Покрытие                                               | Асфальтобетонное (3-5 см)                                                                                                                                                                                 |
| Основание                                              | Щебень (22 см)                                                                                                                                                                                            |
| Земляное полотно                                       | Насыпной песчаный грунт                                                                                                                                                                                   |
| Техническое состояние (со слов Заказчика)              | Требуется ремонт                                                                                                                                                                                          |
| Физический износ (со слов Заказчика)                   | 25%                                                                                                                                                                                                       |
| Стоянка для с/х техники                                |                                                                                                                                                                                                           |
| Местоположение                                         | Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор                                                                                                                                         |
| Вид права, собственник                                 | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№                                                 | -                                                                                                                                                                                                         |
| Условный номер                                         | 50:27:07:01050:002                                                                                                                                                                                        |
| Год постройки                                          | -                                                                                                                                                                                                         |
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Стоянка для с/х техники                                                                                                                                                                                   |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки         | Открытая местность                                                                                                                                                                                        |
| Назначение                                             | Нежилое                                                                                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                   | 976,30                                                                                                                                                                                                    |
| Строительный объем, куб.м                              | -                                                                                                                                                                                                         |
| Этажность                                              | -                                                                                                                                                                                                         |
| Степень технического обустройства                      | На стоянке постелен асфальтобетон                                                                                                                                                                         |
| Покрытие                                               | Асфальтобетонное (3-5 см)                                                                                                                                                                                 |
| Основание                                              | Щебень (22 см)                                                                                                                                                                                            |
| Земляное полотно                                       | Насыпной песчаный грунт                                                                                                                                                                                   |
| Техническое состояние (со слов Заказчика)              | Требуется ремонт                                                                                                                                                                                          |
| Физический износ (со слов Заказчика)                   | 30%                                                                                                                                                                                                       |
| Арочный склад                                          |                                                                                                                                                                                                           |
| Местоположение                                         | Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор                                                                                                                                         |
| Вид права, собственник                                 | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№                                                 | -                                                                                                                                                                                                         |
| Условный номер                                         | 50:27:07:01050:003                                                                                                                                                                                        |
| Год постройки                                          | -                                                                                                                                                                                                         |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Арочный склад                                                                                                                                                                                             |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки         | Склад                                                                                                                                                                                                     |
| Назначение                                             | Нежилое                                                                                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                   | 405,30                                                                                                                                                                                                    |
| Строительный объем, куб.м                              | 2025,6                                                                                                                                                                                                    |
| Этажность                                              | -                                                                                                                                                                                                         |
| Степень технического обустройства                      | Все коммуникации отсутствуют                                                                                                                                                                              |
| Фундамент                                              | Бетонный                                                                                                                                                                                                  |
| Кровля                                                 | Мягкая бесчердачная                                                                                                                                                                                       |
| Перекрытия                                             | Железобетонные                                                                                                                                                                                            |
| Техническое состояние (со слов Заказчика)              | Требуется ремонт                                                                                                                                                                                          |
| Физический износ (со слов Заказчика)                   | 20%                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Здание мастерской</b>                               |                                                                                                                                                                                                           |
| Местоположение                                         | Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор                                                                                                                                         |
| Вид права, собственник                                 | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№                                                 | -                                                                                                                                                                                                         |
| Условный номер                                         | 50:27:07:01050:004                                                                                                                                                                                        |
| Год постройки                                          | -                                                                                                                                                                                                         |
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Здание мастерской                                                                                                                                                                                         |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки         | Склад, промышленное                                                                                                                                                                                       |
| Назначение                                             | Нежилое                                                                                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                   | 1 791,00                                                                                                                                                                                                  |
| Строительный объем, куб.м                              | 6000                                                                                                                                                                                                      |
| Этажность                                              | -                                                                                                                                                                                                         |
| Степень технического обустройства                      | Все коммуникации присутствуют                                                                                                                                                                             |
| Фундамент                                              | Бетонный                                                                                                                                                                                                  |
| Кровля                                                 | Мягкая бесчердачная                                                                                                                                                                                       |
| Перекрытия                                             | Железобетонные                                                                                                                                                                                            |
| Техническое состояние (со слов Заказчика)              | Требуется ремонт                                                                                                                                                                                          |
| Физический износ (со слов Заказчика)                   | 30%                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Сушильный цех</b>                                   |                                                                                                                                                                                                           |
| Местоположение                                         | Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор                                                                                                                                         |
| Вид права, собственник                                 | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» |
| инвт.№                                                 | -                                                                                                                                                                                                         |

|                                                        |                               |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Условный номер                                         | 50-50-27/027/2008-088         |
| Год постройки                                          | -                             |
| Функциональное назначение (фактическое использование): | Сушильный цех                 |
| Тип здания, в котором расположен объект оценки         | Склад, промышленное           |
| Назначение                                             | Нежилое                       |
| Общая площадь, кв.м.                                   | 1 368,9                       |
| Строительный объем, куб.м                              | 2500                          |
| Этажность                                              | -                             |
| Степень технического обустройства                      | Все коммуникации присутствуют |
| Фундамент                                              | Бетонный                      |
| Кровля                                                 | Мягкая бесчердачная           |
| Перекрытия                                             | Железобетонные                |
| Техническое состояние (со слов Заказчика)              | Требуется ремонт              |
| Физический износ (со слов Заказчика)                   | 51%                           |

В связи с тем, что все объекты оценки находится в ужасном состоянии, то они не могут приносить прибыль. Оценщик в затратном подходе не учитывал прибыль предпринимателя.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объектам оценки. Все количественные и качественные характеристики выяснены со слов заказчика, а так же предоставленных документов.

| Земельный участок 1                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                                                                                           | Московская обл., Подольский р-н, Лаговское с/п., пос.Сосновый Бор                                                                                                                                        |
| Вид права, собственник                                                                                                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование                                                                                              | Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для использования и обслуживания объектов недвижимого имущества                                                   |
| Общая площадь, кв.м.                                                                                                                     | 27 976                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер:                                                                                                                       | 50:27:0020709:110                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                    | 1 328 580,24                                                                                                                                                                                             |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен                                                                                                                                                                                 |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки                                                                                        | для использования и обслуживания объектов недвижимого имущества                                                                                                                                          |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки                                                                                 | для использования и обслуживания объектов недвижимого имущества                                                                                                                                          |

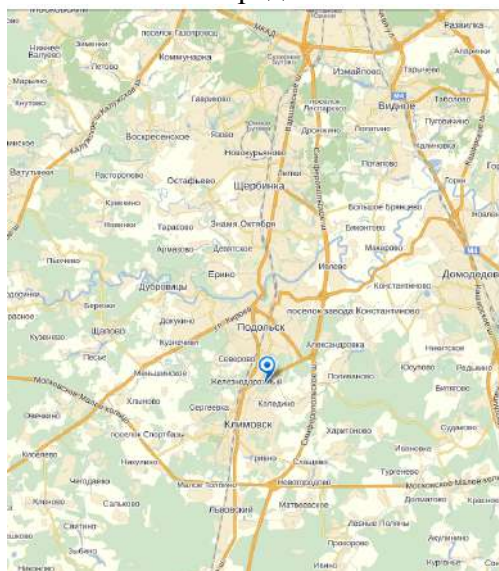
|                       |                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Форма участка, состав |  |
| Рельеф                | Ровный                                                                            |
| Наличие коммуникаций  | Отсутствуют                                                                       |
| Инфраструктура        | Не развита                                                                        |
| Физический износ      | Отсутствует                                                                       |
| Устаревания           | Отсутствуют                                                                       |
| Балансовая стоимость  | Нет данных                                                                        |
| Наличие обременений   | нет                                                                               |
| Осмотр                | Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.                     |

Здания требуют капитального ремонта для использования по функциональному назначению.

В связи с тем, что все объекты оценки находится в ужасном состоянии, то они не могут приносить прибыль. Оценщик в затратном подходе не учитывал прибыль предпринимателя.

### **АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Местоположение представлено на схеме:



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская



область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



Подольский район — бывшая (1929—1963, 1965—2015) административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Московской области России. В 2015 году район упразднён, его территория включена в состав городского округа Подольск.

Административным центром района являлся город областного подчинения Подольск, не входивший в состав района на момент упразднения. Подольский муниципальный район также окружал территорию города областного подчинения Климовск (территория которого также в 2015 году была включена в состав городского округа Подольск).

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

Площадь района составляла 281,45 км². На момент упразднения район граничил с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке, с Чеховским районом на юге, с городскими округами (в прежних границах) Подольск и Климовск в центральной части.

Основная река — Пахра.

Крупнейшим населённым пунктом района на момент упразднения являлся упразднённый 1 июня 2015 года [источник не указан 554 дня] посёлок городского типа Львовский с населением 10 852 [1] чел. (2015), что составляло около трети населения всего Подольского района.

| Численность населения |                      |                      |                      |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1931 <sup>[9]</sup>   | 1959 <sup>[10]</sup> | 1970 <sup>[11]</sup> | 1979 <sup>[12]</sup> | 1989 <sup>[13]</sup> | 2002 <sup>[14]</sup> |
| 70 799                | ↗226 714             | ↘146 190             | ↘93 926              | ↗103 925             | ↘78 076              |
| 2006 <sup>[15]</sup>  | 2009 <sup>[16]</sup> | 2010 <sup>[17]</sup> | 2011 <sup>[18]</sup> | 2012 <sup>[19]</sup> | 2013 <sup>[20]</sup> |
| ↘77 477               | ↗78 585              | ↗82 488              | ↗85 167              | →85 167              | ↘37 014              |
| 2014 <sup>[21]</sup>  | 2015 <sup>[1]</sup>  |                      |                      |                      |                      |
| ↗37 298               | ↗37 416              |                      |                      |                      |                      |

На момент упразднения в состав Подольского муниципального района входило 4 муниципальных образования: одно городское поселение и три сельских поселения:

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км² [22], население — 10 852 [1] чел. (р. п. Львовский)

Сельское поселение Дубровицкое: площадь — 33,42 км² [2], население — 7569 [1] чел. (пос. Дубровицы, д. Акишово, д. Булатово, д. Докукино, д. Жарково, пос. Кузнечики, д. Кутьино, д. Лемешёво, д. Луковня, д. Наумово, пос. Поливаново, пос. санатория Родина)

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км² [2], население — 10 817 [1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроjekt, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сырково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км² [22], население — 8178 [1] чел. (пос. Быково, д. Боборыкино, д. Большое Брянцево, д. Ворыпаево, д. Макарово, д. Малое Брянцево, д. Потапово, д. Спиново, д. Федюково, д. Яковлево, д. Агафоново, пос. Александровка, д. Борисовка, д. Быковка, д. Бяконтово, д. Жданово, д. Ивлево, д. Ордынцы, д. Плещеево, с. Покров, пос. Сельхозтехника, д. Стрелково, пос. Стрелковской фабрики, д. Услонь, д. Холопово)

Главой Подольского района на момент упразднения являлся Николай Петрович Москалёв, руководителем Администрации являлся Музычук Василий Андреевич.

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

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

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

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

Основным направлением сельскохозяйственного производства района являлось молочное животноводство. На территории района находилась Центральная станция искусственного осеменения сельскохозяйственных животных, ранее бывшая всероссийской. Здесь собран уникальный отечественный и зарубежный генетический материал.

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

### **Экономический обзор**

По оценке Минэкономразвития России, в апреле<sup>1</sup> и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18. Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, апреля (4,8% SA от–уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы. Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости. Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации. В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений. Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная

нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений ИПИ8 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран. В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020- 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году. Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении. Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики. Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г). Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами. В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из- за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с

темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а с 3,5 % г/г в–реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в 1кв18 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года. Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019- 2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов. Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах. Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека. Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике. Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования). При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.



Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

|                                                        | 2017  | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
|--------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ВВП, % г/г реальный рост                               | 1,5   | 1,9    | 1,4    | 2,0    | 3,1    | 3,2    | 3,2    | 3,3    |
| ВВП номинал (млрд. руб)                                | 92037 | 100519 | 106154 | 111558 | 119385 | 128074 | 137715 | 148258 |
| ИПЦ, % г/г (на конец периода)                          | 2,5   | 3,1    | 4,3    | 3,8    | 4,0    | 4,0    | 4,0    | 4,0    |
| Курс доллара (среднее за период)                       | 58,3  | 60,8   | 63,2   | 63,8   | 64     | 64,7   | 66,3   | 68,0   |
| Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)           | 15967 | 17339  | 18775  | 21088  | 23498  | 26135  | 29039  | 32183  |
| Оборот розничной торговли (млрд. рублей)               | 29813 | 31354  | 33325  | 35357  | 37641  | 40086  | 42757  | 45667  |
| Реальная з/п. % г/г                                    | 2,9   | 6,3    | 0,8    | 1,5    | 2,3    | 2,8    | 2,8    | 2,8    |
| Номинальная з/п. % г/г                                 | 6,7   | 9,0    | 5,1    | 5,2    | 6,4    | 7,0    | 6,9    | 6,9    |
| Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г               | 6,2   | 13,1   | 2,7    | 4,6    | 5,1    | 6,0    | 5,9    | 5,9    |
| Номинальная з/п: частный сектор, % г/г                 | 6,8   | 7,5    | 6,0    | 5,4    | 6,9    | 7,2    | 7,2    | 7,2    |
| ФЗП номинальный (млрд. руб)                            | 20821 | 22635  | 23800  | 25057  | 26656  | 28495  | 30473  | 32597  |
| Индекс промышленного производства, % г/г               | 2,1   | 2,5    | 2,1    | 2,6    | 2,9    | 3,2    | 3,3    | 3,4    |
| Счет текущих операций (млрд. долл)                     | 32,7  | 83,2   | 67,4   | 46,2   | 35,6   | 28,4   | 23,1   | 19,3   |
| Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл) | 10,0  | 18,0   | 14,0   | 4,0    | 0,0    | -1,0   | -1,0   | 1,0    |
| Экспорт товаров (млрд. долл)                           | 353   | 440    | 445    | 447    | 460    | 476    | 49     | 514    |
| Импорт товаров (млрд. долл)                            | 238   | 275    | 290    | 307    | 325    | 343    | 362    | 380    |
| Изменение валютных резервов (млрд. долл)               | 22,6  | 65,5   | 53,3   | 42,2   | 35,7   | 29,9   | 24,5   | 18,5   |

Производственная активность Уточненные данные Росстата указывают на более динамичный, чем предполагалось ранее, рост промышленного производства в 2017 году и начале 2018 года. В июне Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года<sup>3</sup>. По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно). По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству, при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа роста ВВП за 2017 год может составить около 2 %<sup>4</sup>. Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок Росстата (см. «Картина экономики. Январь 2018 года»). С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития России оценивает темп роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г<sup>5</sup>).

Рис. 1. Данные по промпроизводству были пересмотрены вверх



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18



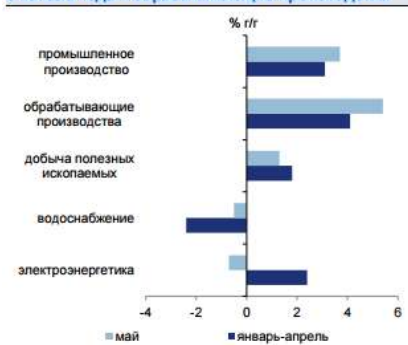
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП увеличился на 2,1 % г/г. С учетом новых данных по промышленному производству оценка роста ВВП за апрель была

пересмотрена до 2,2 % г/г. Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле–мае по сравнению с 1кв18

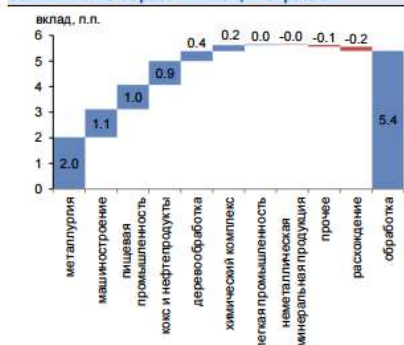
внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов 1кв18. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8 % г/г<sup>6</sup>. Положительный вклад в динамику ВВП в январе–мае внесло промышленное производство (0,5 п.п.), группа видов услуг, связанных с научной и предпринимательской деятельностью и операциями с недвижимостью (0,4– 0,5 п.п.), а также оптовая и розничная торговля, финансовая деятельность, чистые налоги на продукты (каждая позиция – около 0,2 п.п.). Отрицательный вклад строительства в темп роста ВВП в январе–мае составил приблизительно 0,1 п.п. Уверенный рост промышленного производства в апреле и мае (3,9 % г/г и 3,7 % г/г соответственно) был обусловлен в первую очередь позитивной динамикой обрабатывающих отраслей. Темп роста обрабатывающей промышленности в апреле и мае заметно ускорился – до 5,3 % г/г и 5,4 % г/г соответственно после 3,7 % г/г в 1кв18. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности<sup>7</sup> в мае ускорился до 4,4 % г/г, но при этом оставался ниже темпов роста, рассчитанных по формуле средней. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца внесли машиностроение, пищевая промышленность, деревообработка. Кроме того, в мае существенно ускорился рост выпуска в нефтепереработке и металлургии.

Рис. 3. Основной драйвер роста промышленности с начала года – обрабатывающие производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Позитивная динамика в мае наблюдалась в большинстве обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост добычи полезных ископаемых в мае, напротив, замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в апреле и 1,5 % г/г в 1кв18. Темпы роста добычи природного газа и газового конденсата в мае снизились до 12,0 % г/г с 20,9 % г/г в апреле, в том числе из-за замедления роста экспортных поставок в страны дальнего зарубежья. Снижение годовых темпов роста продемонстрировала также добыча угля и металлических руд. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли, как и ожидалось, в мае продолжила улучшаться (-0,3 % г/г после -0,6 % г/г в апреле) благодаря исчерпанию эффекта высокой базы начала прошлого года, когда Россия постепенно сокращала добычу нефти до уровней, предусмотренных соглашением ОПЕК+.

Рис. 5. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте с начала года уверенно растет



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Скорректированные показатели потребления электроэнергии в мае и июне ускорили рост



Источник: ЦО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Большинство дополнительных индикаторов производственной активности, которые Минэкономразвития России использует для оценки ситуации в промышленности, также



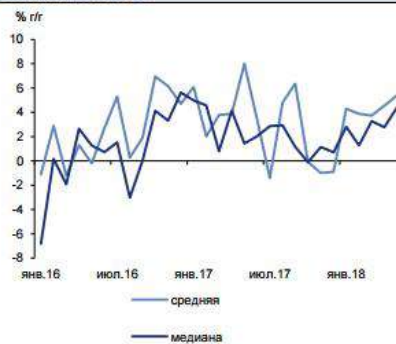
демонстрируют позитивную динамику. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в мае и июне увеличилась на 3,6 % г/г и 3,1 % г/г соответственно, при этом уверенный рост показателя наблюдается с 4кв17. Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, температурный и календарный фактор, в мае выросло на 1,6 % г/г, в июне – на 2,5 % г/г. Исключением из общей картины роста стал только индекс PMI обрабатывающих отраслей, который в мае и июне опустился ниже порогового значения 50 впервые с июля 2016 года. Вместе с тем благодаря устойчивому расширению активности в секторе услуг совокупный индекс PMI в мае оставался в зоне роста (53,4).

**Рис. 7. В мае динамика индекса PMI обрабатывающих отраслей ухудшилась, однако композитный индекс PMI указывал на рост**



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 8. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности с начала года восстанавливается**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Министерство экономического развития  
Российской Федерации



**Таблица 2. Показатели производственной активности**

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | май.18 | апр.18 | 1кв18 | мар.18 | фев.18 | январ.18 | 2017 | 4кв17 | 3кв17 | 2016 |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|----------|------|-------|-------|------|
| <b>ВВП</b>                                                | 2,1*   | 2,2*   | 1,3   | 1,2*   | 1,7*   | 1,6*     | 1,5  | 0,9   | 2,2   | -0,2 |
| Сельское хозяйство                                        | 2,3    | 2,5    | 2,6   | 2,7    | 2,6    | 2,5      | 2,4  | -0,2  | 5,4   | 4,8  |
| Строительство                                             | 5,6    | 1,4    | -4,0  | -9,7   | -0,2   | 0,2      | -1,4 | -0,6  | 0,0   | -2,2 |
| Розничная торговля                                        | 2,4    | 2,7    | 2,4   | 2,2    | 2,0    | 2,9      | 1,3  | 3,3   | 2,0   | -4,6 |
| Грузооборот транспорта                                    | 3,0    | 4,8    | 2,5   | 4,4    | 1,9    | 1,1      | 5,4  | 2,0   | 5,5   | 1,8  |
| Промышленное производство                                 | 3,7    | 3,9    | 2,8   | 2,8    | 3,2    | 2,4      | 2,1  | -1,7  | 2,5   | 2,2  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | 1,3    | 2,5    | 1,5   | 2,4    | 1,2    | 0,8      | 2,1  | -0,4  | 2,5   | 2,3  |
| добыча угля                                               | 4,3    | 5,3    | 0,7   | 3,3    | 1,3    | -2,5     | 3,7  | 2,1   | 4,4   | 1,2  |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 0,9    | 1,4    | -0,4  | 1,0    | -0,9   | -1,2     | 0,4  | -2,4  | 0,9   | 2,1  |
| добыча металлических руд                                  | 0,1    | 5,1    | 3,7   | 2,1    | 5,0    | 4,1      | 3,5  | 2,1   | 2,5   | 0,4  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | -2,1   | 2,1    | 10,7  | 8,2    | 7,8    | 16,3     | 15,6 | 12,8  | 16,3  | 4,4  |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | 5,4    | 5,3    | 3,7   | 2,2    | 4,7    | 4,3      | 2,5  | -1,5  | 2,9   | 2,6  |
| пищевая промышленность                                    | 5,4    | 6,3    | 0,7   | 1,4    | -0,7   | 2,7      | 1,5  | -1,0  | 2,1   | 5,3  |
| легкая промышленность                                     | 2,5    | 7,4    | 4,5   | -1,5   | 6,1    | 10,9     | 5,4  | 5,0   | 1,1   | 7,2  |
| деревообработка                                           | 8,1    | 9,7    | 5,9   | 2,3    | 5,2    | 11,5     | 3,9  | 2,1   | 1,2   | 1,8  |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 5,4    | -0,2   | 2,2   | 1,7    | 2,2    | 2,7      | 1,1  | -0,5  | 0,8   | -3,2 |
| химический комплекс                                       | 2,1    | 3,2    | 4,2   | 2,8    | 7,0    | 3,5      | 5,8  | 3,2   | 3,3   | 11,8 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -0,6   | 0,9    | -0,8  | -9,2   | 6,3    | 4,2      | 11,2 | 7,9   | 2,0   | -1,9 |
| металлургия                                               | 9,7    | 1,9    | 5,9   | 6,5    | 4,6    | 7,0      | 0,8  | -6,5  | 5,6   | 2,4  |
| машиностроение                                            | 6,3    | 11,4   | 3,3   | -0,2   | 9,0    | 3,0      | 5,6  | -3,2  | 4,0   | 6,5  |
| прочие производства                                       | -1,2   | 7,0    | 5,7   | 0,5    | 13,8   | 5,4      | -2,3 | 2,8   | -5,9  | -9,0 |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | -0,7   | 0,5    | 2,9   | 8,8    | 1,4    | -0,7     | -0,4 | -6,9  | 1,3   | 2,0  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | -0,5   | -2,8   | -2,3  | -0,7   | -0,6   | -5,5     | -2,1 | -4,3  | -5,0  | 0,8  |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценки Минэкономразвития России. Оценки за январь-апрель приведены с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

Внутренний спрос По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП. Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле.

Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесечном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года. При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1кв18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. Так, в 1кв18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте). Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1кв18. «Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4 % г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.



Индикаторы инвестиционной активности в апреле и мае демонстрировали позитивную динамику. Оперативные данные Росстата указывают на рост объема строительных работ в последние два месяца (на 1,4 % г/г и 5,6 % г/г в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1кв18. Индикаторы, характеризующие спрос предприятий на производственное оборудование, также находятся в зоне роста. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения с начала года демонстрирует устойчивый рост (4,9 % г/г мае, 8,4 % г/г в апреле, 6,8 % г/г в 1кв18).

Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, хотя и стабилизируется в абсолютном выражении, по-прежнему существенно превышает уровни соответствующих месяцев предыдущего года (в апреле и мае – на 17,2 % г/г и 12,9 % г/г соответственно).

Рис. 11. Инвестиционный импорт постепенно стабилизируется



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Предложение инвестиционной машиностроительной продукции отечественного производства продолжает расширяться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

|                                       | май.18 | апр.18 | 1кв18 | мар.18 | фев.18 | январь.18 | 2017 | 4кв17 | 3кв17 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|-----------|------|-------|-------|------|
| <b>Оборот розничной торговли</b>      |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,4    | 2,7    | 2,4   | 2,2    | 2,0    | 2,9       | 1,3  | 3,3   | 2,0   | -4,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA)        | 0,1    | 0,3    | 0,4   | 0,3    | -0,1   | 0,3       |      | 0,7   | 0,7   |      |
| <b>Продовольственные товары</b>       |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,0    | 2,0    | 1,9   | 2,0    | 1,7    | 1,9       | 1,1  | 3,5   | 2,3   | -5,0 |
| в % к предыдущему периоду (SA)        | 0,0    | 0,2    | 0,0   | 0,4    | -0,2   | 0,1       |      | 0,5   | 1,2   |      |
| <b>Непродовольственные товары</b>     |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,7    | 3,4    | 2,8   | 2,4    | 2,3    | 3,8       | 1,5  | 3,0   | 1,8   | -4,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA)        | 0,2    | 0,1    | 0,8   | 0,5    | -0,2   | 0,6       |      | 0,8   | 0,5   |      |
| <b>Платные услуги</b>                 |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,3    | 3,9    | 2,0   | 1,7    | 1,5    | 2,9       | 1,2  | 0,5   | 0,2   | 0,7  |
| в % к предыдущему периоду (SA)        | -0,2   | 0,7    | 0,8   | 0,4    | -0,4   | 0,4       |      | 0,6   | 0,4   |      |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

|                                                          | май.18 | апр.18 | 1кв18 | мар.18 | фев.18 | январь.18 | 2017 | 4кв17 | 3кв17 | 2016 |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|-----------|------|-------|-------|------|
| <b>Инвестиции в основной капитал</b>                     |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| % к соответствующему периоду предыдущего года            |        |        | 3,6   |        |        |           | 4,4  | 6,4   | 2,2   | -0,2 |
| % к предыдущему периоду (SA)                             |        |        | 0,4   |        |        |           |      | 1,9   | 0,4   |      |
| <b>Строительство</b>                                     |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| % к соответствующему периоду предыдущего года            | 5,6    | 1,4    | -4,0  | -9,7   | -0,2   | 0,2       | -1,4 | -0,6  | 0,0   | -2,2 |
| % к предыдущему периоду (SA)                             | 0,0    | 1,7    | -1,0  | -1,5   | 0,4    | -0,5      |      | -0,8  | -0,2  |      |
| <b>Производство инвестоваров</b>                         |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| % к соответствующему периоду предыдущего года            | 4,9    | 8,4    | 6,8   | 1,3    | 10,0   | 11,4      | 12,9 | 10,5  | 8,0   | 4,0  |
| % к предыдущему периоду (SA)                             | 0,3    | 1,0    | 0,9   | 3,1    | 1,0    | -1,0      |      | 1,8   | -2,2  |      |
| <b>Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья</b>      |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| % к соответствующему периоду предыдущего года            | 12,9   | 17,2   | 25,0  | 18,1   | 35,4   | 23,6      | 28,5 | 25,9  | 25,6  | 2,6  |
| % к предыдущему периоду (SA)                             | 1,3    | 0,6    | 5,4   | -0,7   | 3,7    | -2,0      |      | 1,1   | 7,2   |      |
| <b>Индекс физического объема импорта инвест. товаров</b> |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| % к соответствующему периоду предыдущего года            |        | 0,3    | 28,9  | 16,7   | 35,3   | 38,8      | 40,6 | 52,7  | 58,8  | 5,5  |
| % к предыдущему периоду (SA)                             |        | -8,1   | -6,6  | 1,3    | -8,7   | -7,2      |      | 4,2   | 13,8  |      |
| <b>Грузоперевозки инвест. товаров</b>                    |        |        |       |        |        |           |      |       |       |      |
| % к соответствующему периоду предыдущего года            | -5,2   | -7,2   | 2,4   | -8,1   | 7,1    | 12,9      | -4,8 | 4,0   | -10,4 | 5,2  |
| % к предыдущему периоду (SA)                             | -1,3   | -0,6   | -0,9  | -7,8   | -1,8   | 0,5       |      | 3,6   | -1,7  |      |

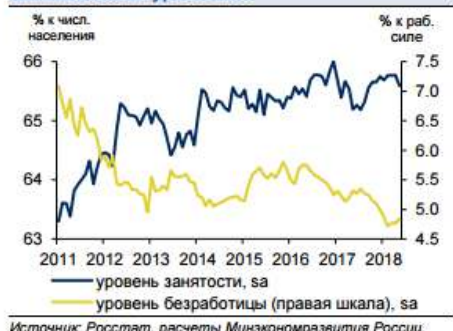
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. На рынке труда в мае произошли незначительные изменения после трех месяцев околонулевой динамики. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора, которая в апреле сохранялась практически на неизменном уровне, в мае сократилась на 165,5 тыс.—феврале человек (-0,2 % м/м SA). Численность



безработных с исключением сезонности увеличилась на 53,3 тыс. человек (+1,5 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы снизилась на 112,2 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне апреля (4,8 % SA от рабочей силы).—уровне марта Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. В условиях роста экономической активности численность рабочей силы остается достаточно стабильной, спрос на трудовые ресурсы обеспечивается за счет перераспределения безработных и занятых в экономике. Общий тренд на сокращение численности безработных наблюдается с середины 2016 года, когда начала 2016 года. За последние 24—началось восстановление экономики после рецессии 2015 месяца число безработных снизилось в общей сложности на 0,7 млн. человек, или на 16 %. Наличие ограничений на рынке труда подтверждается и данными служб занятости: среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения.

Рис. 13. Безработица близка к исторически минимальным уровням...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. ... что соответствует данным государственных служб занятости



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Заработная плата продолжает расти высокими темпами как в социальном, так и в частном секторе. Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1кв18 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 % г/г (1кв18 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3 % г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1кв18). Некоторое замедление роста заработной платы работников социальной сферы в апреле–мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, распределением выплат в течение года в соответствии с целевыми ориентирами по среднегодовому уровню оплаты труда, установленными указами Президента Российской Федерации. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат указанных категорий работников в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к постепенному снижению годовых темпов роста во второй половине 2018 года по мере увеличения базы прошлого года. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе в апреле составил 8,1% г/г (в 1кв18 – 10,2 % г/г) и по-прежнему существенно превышает инфляцию, что обеспечивает увеличение

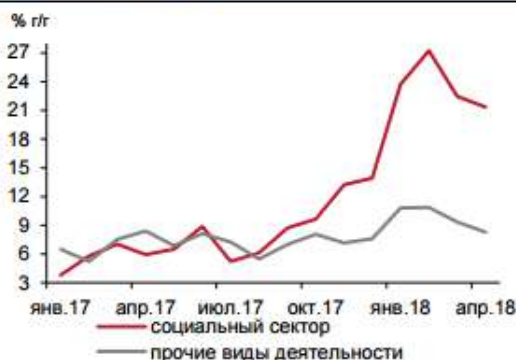
оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 мая был доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения за 2кв17 (11163 рублей).

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Май 2018 г. – оценка Росстата.

Рис. 16. ... на фоне активного роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Показатели рынка труда

|                                                                    | май 18  | апр.18  | 1кв18                     | мар.18  | фев.18  | январ.18                   | 2017  | 4кв17   | 3кв17   | 2016  |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------------------------|---------|---------|----------------------------|-------|---------|---------|-------|
| <b>Реальная заработная плата<sup>10</sup></b>                      |         |         |                           |         |         |                            |       |         |         |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 7,3     | 7,6     | 10,2                      | 8,7     | 10,5    | 11,0                       | 2,9   | 5,9     | 3,1     | 0,8   |
| в % к предыдущему периоду (SA)                                     | 0,4     | -0,1    | 3,9                       | -0,2    | 0,9     | 2,5                        |       | 2,4     | 0,7     |       |
| <b>Номинальная заработная плата</b>                                |         |         |                           |         |         |                            |       |         |         |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 9,9     | 10,2    | 12,7                      | 11,3    | 12,9    | 13,4                       | 6,7   | 8,6     | 6,6     | 7,9   |
| в % к предыдущему периоду (SA)                                     | 0,7     | 0,4     | 3,9                       | 0,2     | 0,9     | 2,3                        |       | 2,8     | 1,6     |       |
| <b>Реальные располагаемые доходы</b>                               |         |         |                           |         |         |                            |       |         |         |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 0,3     | 5,7     | 1,2/<br>3,3 <sup>11</sup> | 4,7     | 4,4     | -6,9/<br>0,0 <sup>7</sup>  | -1,7  | -1,0    | -2,0    | -5,8  |
| в % к предыдущему периоду (SA)                                     | -1,4    | 0,5     | 1,6                       | -0,1    | 0,9     | 0,8                        |       | 0,5     | 0,3     |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости | 0,0     | 4,6     | 0,9/<br>3,0 <sup>7</sup>  | 4,5     | 4,0     | -7,3/<br>-0,2 <sup>7</sup> | -1,0  | -1,0    | -1,8    | -4,8  |
| <b>Численность рабочей силы*</b>                                   |         |         |                           |         |         |                            |       |         |         |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 0,1     | 0,1     | 0,0                       | 0,1     | 0,2     | -0,4                       | -0,7  | -0,6    | -1,0    | 0,1   |
| млн. чел. (SA)                                                     | 76,1    | 76,2    | 76,2                      | 76,2    | 76,2    | 76,3                       |       | 76,2    | 76,0    |       |
| <b>Численность занятых*</b>                                        |         |         |                           |         |         |                            |       |         |         |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 0,6     | 0,6     | 0,5                       | 0,5     | 0,8     | 0,1                        | -0,3  | -0,3    | -0,8    | 0,1   |
| млн. чел. (SA)                                                     | 72,4    | 72,6    | 72,6                      | 72,6    | 72,6    | 72,6                       |       | 72,3    | 72,0    |       |
| <b>Численность безработных*</b>                                    |         |         |                           |         |         |                            |       |         |         |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | -8,5    | -8,4    | -8,7                      | -7,4    | -10,0   | -8,7                       | -6,5  | -5,7    | -5,5    | -0,5  |
| млн. чел. (SA)                                                     | 3,7     | 3,6     | 3,6                       | 3,6     | 3,6     | 3,7                        |       | 3,9     | 4,0     |       |
| <b>Уровень занятости*</b>                                          |         |         |                           |         |         |                            |       |         |         |       |
| в % к населению в возрасте 15-72 (SA)                              | 65,6    | 65,8    | 65,7                      | 65,8    | 65,8    | 65,7                       |       | 65,7    | 65,4    |       |
| <b>Уровень безработицы**</b>                                       |         |         |                           |         |         |                            |       |         |         |       |
| в % к рабочей силе /SA                                             | 4,7/4,8 | 4,9/4,8 | 5,1/4,8                   | 5,0/4,8 | 5,0/4,7 | 5,2/4,9                    | 5,2/- | 5,1/5,1 | 5,0/5,3 | 5,5/- |

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор Структурный профицит ликвидности в мае продолжил увеличиваться. На конец месяца его значение выросло до 3,6 трлн. рублей по сравнению с 3,4 трлн. руб. по состоянию на 28 апреля, а среднемесячный уровень достиг 3,9 трлн. рублей (в апреле – 3,6 трлн. рублей). Основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+344 млрд. руб. в мае). Кроме того, с середины месяца наблюдалось сезонное сокращение объема наличных денег в обращении. Расширение профицита ликвидности в мае было поглощено за счет выпуска Банком России купонных облигаций, объем которых в портфелях банков за месяц вырос на 163 млрд. рублей. Процентные ставки по банковским операциям в апреле продолжили равномерное снижение. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года в апреле достигли 5,8 % (по сравнению с 6,2 % в марте и 6,4 % в среднем за 1кв18). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизились до 8,5 % (9,2 % в марте, 9,0 % в 1кв18). Стоимость

потребительских кредитов также идет вниз, при этом опережающее снижение ставок наблюдается в краткосрочном сегменте розничного рынка.

Рис. 17. Тренд на снижение процентных ставок сохранялся



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

Рис. 18. Депозиты населения устойчиво растут



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

После снижения ставок в общей сложности на 50 б.п. с начала года Банк России в апреле приостановил смягчение денежно-кредитной политики. На заседании 15 июня ключевая ставка также была сохранена на неизменном уровне. При этом в пресс-релизе и в ходе пресс-конференции по итогам июньского заседания регулятор дал сигнал о том, что дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики более вероятно в 2019 году. Переоценка рынком потенциала снижения ключевой ставки после июньского заседания Банка России привела к новой волне роста доходностей ОФЗ. Дополнительное давление на рынок рублевого госдолга оказывала сохраняющаяся волатильность на глобальных финансовых рынках, 13 июня (см. раздел-а также решение ФРС США о повышении ставки, принятое на заседании 12 «Глобальная экономика»). В результате средняя доходность 10-летних ОФЗ выросла до 7,60 % в июне 12 с 7,33 % в мае и 7,29 % в апреле. Банковские депозиты остаются в зоне устойчивого роста. Депозиты физических лиц продолжают уверенно расти (7,7 % г/г в мае после 8,2 % г/г в апреле, с начала года – 8,0 % г/г). Корпоративные депозиты также демонстрируют положительную, хотя и более волатильную динамику.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами. В мае рост кредитного портфеля составил 6,7%<sup>13</sup> г/г по сравнению с 7,1% г/г<sup>13</sup> в апреле. При этом в сегменте корпоративного и розничного банковского кредитования наблюдаются разнонаправленные тенденции. Рост задолженности по кредитам компаниям в мае продолжил замедляться – до 2,6 % г/г<sup>13</sup> по сравнению с 3,7 % г/г<sup>13</sup> месяцем ранее. В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста корпоративного кредитного портфеля несколько выше, однако и здесь наблюдается замедление (4,2 % г/г<sup>13</sup> в мае после 5,3 % г/г<sup>13</sup> в апреле). Рынок корпоративных облигаций продолжает расти опережающими темпами (+12,8 % г/г за период с начала года), но его вклад в совокупную задолженность компаний остается небольшим (около 6 %).

Рис. 19. Рост корпоративных кредитов в апреле-мае замедлился



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

Рис. 20. Просроченная задолженность по кредитам населению последовательно снижается



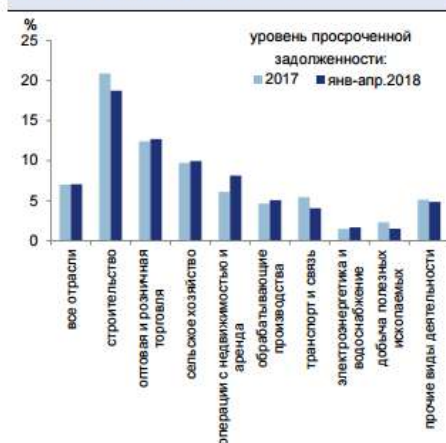
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рост кредитования населения, напротив, устойчиво ускоряется. Темпы роста розничного кредитного портфеля, включая ипотечные кредиты, увеличились до 17,9 % г/г<sup>13</sup> в мае после 16,5 % г/г<sup>13</sup> в апреле. Ускорение роста демонстрируют и жилищное, и



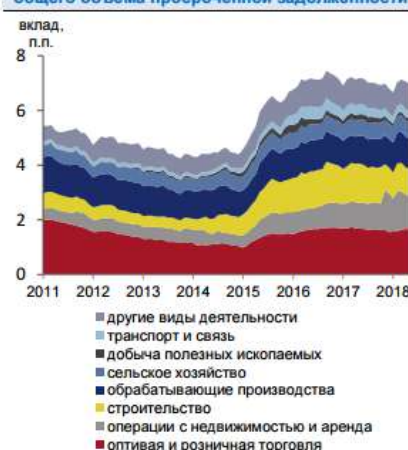
необеспеченное розничное 21,9 %—кредитование (в мае 13 г/г и 15,1 % 13 г/г соответственно). При этом аннуализированные помесечные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в мае превысили 20 % м/м SAAR. Текущие темпы роста необеспеченного кредитования населения превышают уровень ставок по потребительским кредитам и, таким образом, постепенно становятся фактором увеличения потребительской активности. При этом годовые темпы роста необеспеченного розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости. Уровень просроченной задолженности по кредитам физическим лицам продолжает устойчивое снижение (до 6,3 % в мае) в условиях широких возможностей для рефинансирования ранее полученных кредитов. При этом уровень просроченной задолженности по корпоративным 6,8 %)—кредитам с середины 2016 года сохраняется на уровне около 7 % (в мае текущего года Ситуация с «плохими кредитами» сильно варьируется по отраслям. Повышенный уровень —просроченной задолженности наблюдается в отраслях строительного сектора: в строительстве 14,9 %. С начала текущего года—апреле, в производстве стройматериалов —18,7 % в январе апреле по—растет доля «плохих» кредитов в сфере операций с недвижимостью (8,1 % в январе сравнению с 6,1 % в среднем за 2017 год). Кроме того, доля «плохих кредитов» остается выше апреле) и сельском хозяйстве (10,0%). В общей—среднего уровня в торговле (12,7 % в январе сложности на перечисленные виды деятельности приходится около двух третей совокупной просроченной задолженности в экономике. С другой стороны, наиболее благополучная ситуация с просроченной задолженностью наблюдается в добывающей промышленности, нефтепереработке, энергетике, химической промышленности. Доля «плохих кредитов» в этих отраслях с начала 2017 года не превышает 3 % кредитного портфеля.

Рис. 21. Уровень просроченной задолженности сильно варьируется по отраслям



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. На строительный сектор, торговлю, сельское хозяйство приходится около 2/3 общего объема просроченной задолженности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

|                                                               | май 18 | апр.18 | 1кв18 | мар.18 | фев.18 | январ.18 | 4кв17 | 3кв17 | 2016  |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|----------|-------|-------|-------|
| Ключевая ставка (на конец периода)                            | 7,25   | 7,25   | 7,25  | 7,25   | 7,50   | 7,75     | 7,75  | 8,50  | 10,00 |
| Процентные ставки, % годовых                                  |        |        |       |        |        |          |       |       |       |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) |        | 8,5    | 9,0   | 9,2    | 9,2    | 8,6      | 9,7   | 10,2  | 13,0  |
| По рублевым жилищным кредитам                                 | 9,6    | 9,6    | 9,8   | 9,7    | 9,8    | 9,9      | 9,8   | 10,5  | 12,5  |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)                   |        | 5,8    | 6,4   | 6,2    | 6,4    | 6,7      | 6,5   | 6,8   | 8,4   |
| Кредит экономике, % г/г*                                      | 6,7    | 7,1    | 6,6   | 7,4    | 6,5    | 5,8      | 3,1   | 1,3   | 0,0   |
| Жилищные кредиты, % г/г*                                      | 21,9   | 19,7   | 17,6  | 18,8   | 17,7   | 16,4     | 14,1  | 12,4  | 12,4  |
| Потребительские кредиты, % г/г*                               | 15,1   | 14,1   | 12,7  | 13,3   | 12,5   | 12,2     | 9,4   | 4,8   | -9,5  |
| Кредиты организациям, % г/г*                                  | 2,6    | 3,7    | 3,6   | 4,4    | 3,5    | 2,9      | 0,1   | -1,0  | 0,7   |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г                      | 62,3   | 66,4   | 80,9  | 59,8   | 92,3   | 108,0    | 64,7  | 41,3  | 26,7  |

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
\*Данные с исключением валютной переоценки.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

### Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на

рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы.

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям:

по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

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

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

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

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

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

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;



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

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания 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

Даже поверхностный анализ рынка земельных участков России позволяет заметить, что отрасль находится в процессе преобразования. Зарубежные инвесторы бегут из страны и активно избавляются от активов. Вследствие этого земля дешевеет, и на протяжении как минимум первых шести месяцев 2016 года данный процесс будет продолжаться. Также, судя по всему, очень серьезные перемены вызовет реформа, вступившая в силу с марта.

Согласно анализу рынка земельных участков за 2015-й, на нем насчитывается примерно 168 млн га площадей только сельскохозяйственного назначения. Это больше, чем в двадцати

пяти европейских странах, вместе взятых. При этом эффективность использования территорий не впечатляет. Урожайность одного гектара в среднем в 7 раз меньше, чем в Европе.

Изучив прошлогодний обзор рынка земельных участков, можно увидеть, что потенциал основных сельскохозяйственных районов задействован почти максимально (на 70%). Дополнительные перспективы развития отрасли заключаются в освоении площадей, расположенных в Сибири, на Дальнем Востоке, а также северных областях европейской части страны.

Наиболее перспективным регионом с точки зрения вложения инвестиций считается Подмосковье, где землевладельцам представлен полный спектр возможностей, начиная от строительства коттеджей и заканчивая ведением фермерского хозяйства. В плане инфраструктуры с этим районом не сравнится ни один другой. Достаточно привлекательно также выглядят соседние с Москвой области: Тульская, Калужская, Владимирская и Тверская.

Эксперты предсказывают, что в первом полугодии 2016-го земля в среднем подешевеет где-то на 20-25%. Зарубежные инвесторы уходят, а отечественные бизнесмены не спешат вкладывать деньги в отрасль в нынешней финансовой ситуации. Не исключено, что в связи с резким удешевлением активов некоторые иностранные компании вернутся во второй половине года, однако это возможно только в случае улучшения геополитического климата.

Если оптимистичный прогноз сбудется, вполне можно ожидать отката цен на прежний уровень. Если нет, то многое будет зависеть от санкционной политики. В настоящее время она не оказывает серьезного негативного воздействия на российское сельское хозяйство, но все может измениться. Есть еще один фактор, который способен существенно повлиять на ценовую ситуацию на рынке земельных участков. Речь идет о новой реформе, которая начала действовать с 1 марта.

Приход весны ознаменовался изменением порядка предоставления земли юридическим/физическим лицам и ее передачи из государственной в муниципальную собственность. Существенно увеличится количество площадей, которые будут выставляться на торги в обязательном порядке. Определять их поможет публичная кадастровая карта. Кроме того, впервые в истории граждане получили возможность ознакомиться с полным перечнем случаев, когда власти имеют право отказать в продаже.

Каким образом все это будет реализовываться на практике, мы увидим из итогового обзора рынка земельных участков за 2016 год. Теоретически ожидается очень серьезное усиление контроля и надзора. В частности, будет введена ранее в нашей стране не применяемая процедура административного обследования, в ходе которой будут проверяться не отдельные точки, а весь населенный пункт в целом.

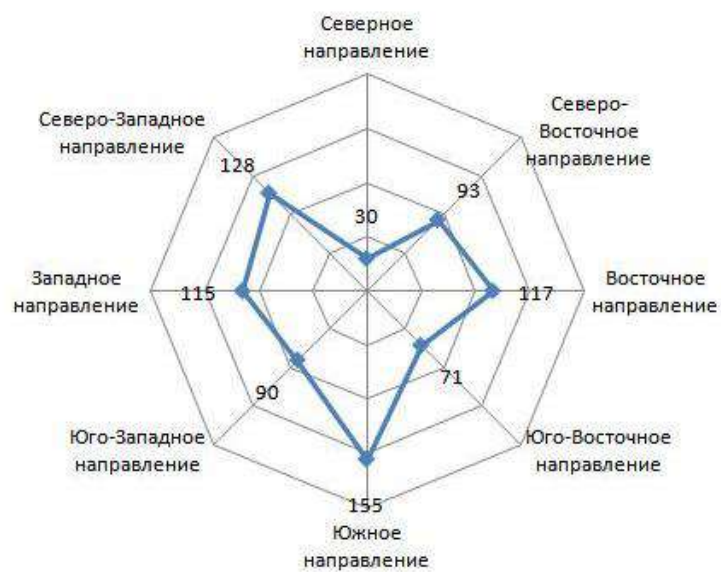
В частности, предполагается, что такая мера должна существенно сократить количество случаев самопроизвольного захвата территорий. Раньше нарушители могли годами отделываться незначительными штрафами. Теперь подобное самовольство обойдется минимум в 100 000 рублей, а игнорирование требования освободить незаконно занятую площадь повлечет за собой серьезное дополнительное наказание.

Все случившиеся за последнее время на рынке земельных участков законодательные изменения призваны решить две основные задачи. Во-первых, они должны значительно упростить процедуру получения и регистрации для юридических и физических лиц. Во-вторых, они являются дополнительной стимуляцией для владельцев и арендаторов, никак не развивающих свои территории. «Ленивых» хозяев ожидают увеличение налогов, штрафы и даже изъятие собственности.

Желание правительства резко ускорить процесс вовлечения земли в оборот выглядит вполне понятным. Это позволит увеличить наполняемость бюджета, а также поспособствует развитию сельскохозяйственной отрасли, что в свете последних геополитических событий имеет важнейшее стратегическое значение.

К сожалению, достижение этой цели существенно усложняется ввиду недостаточно внятной информационной политики. Немало игроков рынка земельных участков пока не слишком понимают суть нововведений, многие реально напуганы перспективой потери своих владений. В этом направлении государству предстоит еще серьезно поработать.

**Земли сельскохозяйственного назначения  
на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



| Наименование                   | Аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                      | Аналог № 2                                                                                                                                                                                                                                  | Аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                                                | Аналог № 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м.                 | 3 39500                                                                                                                                                                                                                                         | 136800                                                                                                                                                                                                                                      | 588600                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 570000                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Цена предложения, рублей       | 780 085 446                                                                                                                                                                                                                                     | 392 914 908                                                                                                                                                                                                                                 | 1 690 568 091                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                   | 290 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид разрешенного использования | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                   | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                               | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                                             | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Адрес:                         | деревня Холопово, Подольский район, Московская область                                                                                                                                                                                          | деревня Быковка, Подольский район, Московская область                                                                                                                                                                                       | деревня Ивлево, Подольский район, Московская область                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Московская область, Подольск, Тарусский р-н, с. Заскочино                                                                                                                                                                                                                 | Московская область, Подольский район, автодорога Симферопольское шоссе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Описание                       | <p>Площадь 33.95 га</p> <p>Характеристики: Ровный</p> <p>Вид права: Собственность</p> <p>Категория земли: Земли сельхозназначения</p> <p>Коммуникации</p> <p>Электричество: В перспективе</p> <p>Газ: В перспективе</p>                         | <p>Площадь 13.68 га</p> <p>Характеристики: Ровный</p> <p>Вид права: Собственность</p> <p>Категория земли: Земли сельхозназначения</p> <p>Коммуникации</p> <p>Электричество: В перспективе</p> <p>Газ: В перспективе</p>                     | <p>Площадь 58.86 га</p> <p>Характеристики: Ровный</p> <p>Вид права: Собственность</p> <p>Категория земли: Земли сельхозназначения</p> <p>Коммуникации</p> <p>Электричество: В перспективе</p> <p>Газ: В перспективе</p> <p>Описание</p> <p>Участок расположен на первой линии Симферопольского шоссе. Актуален для строительства торговых и логистических объектов.</p> | <p>продается земля сельхозугодий, назначение КФХ, под ферму, усадьбу (застройку до 30%) и т.п. Рядом - лес, ручей, охота, грибы, ягоды, чистейшие места, экологически чистый район. Участок 5,7 Га (570 соток). Есть возможность докупить соседние участки, до 18 Га.</p> | <p>Участок в поселке на реке Оке, Симферопольское шоссе. Электричество, центральный водопровод по границе и входят в стоимость, в поселке круглосуточный пост охраны. Зарегистрируем бесплатно договор купли-продажи в ФГБУ "ФКП Росреестра". Можно купить участок в рассрочку от собственника или в ипотеку от Сбербанка (поселок аккредитован). О поселке: - электричество до 15 кВт, - центральный зимний водопровод, - круглосуточная охрана, - подъезд круглогодичный (чистят от снега), - свой пруд для купания и рыбалки с зоной для шашлыка и барбекю, - детская площадка, - плодородная почва, - забор по периметру. В 10 км город Пущино- супермаркеты, строительный и продуктовый рынки, аптеки, больницы, спортивный центр. Есть магазин в ближайшей деревне- 10 минут пешком. Местность тихая, вдали от магистралей и промышленности- уголок нетронутой природы. Прекрасное место для грибников, рыбаков, любителей активного отдыха на природе (велосипед, снегоход, водная техника). В наличии участки от 10 до 27 соток, есть видовые, с уклоном и ровные, чистые и с деревьями (березы и сосны). Объявление от собственника, не агент. Звоните узнать подробности с 8.00 до 23.00. Пишите смс, в ватсап, вайбер, телеграм- в любое время! При покупке двух участков- садовый домик в подарок (или скидка 100 тыс.).</p> |
| Источник                       | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_selkhozna znacheniya_v_derevne_kholopovo_33_95_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_selkhozna znacheniya_v_derevne_kholopovo_33_95_ga/</a> | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_selkhozna znacheniya_v_derevne_bykovke_13_68_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_selkhozna znacheniya_v_derevne_bykovke_13_68_ga/</a> | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_selkhozna znacheniya_v_derevne_ivlevo_58_86_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_selkhozna znacheniya_v_derevne_ivlevo_58_86_ga/</a>                                                                                                                               | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_5.7_ga_snt_dnp_640898754">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnnye_uchastki/uchastok_5.7_ga_snt_dnp_640898754</a>                                                                                         | <a href="http://www.kvmeter.ru/objects/16513129/">http://www.kvmeter.ru/objects/16513129/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Цена за 1 кв.м., рублей        | 2297,75                                                                                                                                                                                                                                         | 2872,19                                                                                                                                                                                                                                     | 2872,19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 8,7                                                                                                                                                                                                                                                                       | 290                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Наименование                                                                                                                                                                                       | Аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Аналог № 2                                                                                                                                                                                                                              | Аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                        | Аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                                               | Аналог № 5                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Площадь, кв.м.                                                                                                                                                                                     | 10 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 23 300                                                                                                                                                                                                                                  | 13 000                                                                                                                                                                                                                                            | 54 500                                                                                                                                                                                                                                                                   | 120 000                                                                                                                                               |
| Цена предложения, рублей                                                                                                                                                                           | 9 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 200 000                                                                                                                                                                                                                               | 1 500 000                                                                                                                                                                                                                                         | 1 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                | 1 200 000                                                                                                                                             |
| Вид разрешенного использования                                                                                                                                                                     | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                           | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                     | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                                                                                                                                            | Земли под сельхозпроизводство                                                                                                                         |
| Адрес:                                                                                                                                                                                             | Московская область, Подольск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | деревня Сертякино, городской округ Подольск, Московская область                                                                                                                                                                         | деревня Слащево, городской округ Подольск, Московская область                                                                                                                                                                                     | деревня Никулино, городской округ Подольск, Московская область                                                                                                                                                                                                           | д.Лопаткино, ДНП ЛОПАТИНО, Подольск, Московская область                                                                                               |
| Описание                                                                                                                                                                                           | Варшавское ш. 20 км от МКАД в Подольском р-не продаётся земля сельскохозяйственного назначения. Можно использовать для дачное и садоводческое назначения. Размеры земельных участков 1 га, 2 га, 3 га, 5 Га, 10 га, 15 га. Есть участки и большей площади. Площадь участка и место расположение можно выбирать. Очень красивые места - пруды, реки, леса. Есть участки под ИЖС и промышленное назначение. | Земельный участок сельхозназначения, Подольский район, около деревни Сертякино. Общая площадь - 4.62 Га. Асфальтированная дорога по границе участка. Электричество рядом. На участке есть озеро. Кадастровый номер - 50:27:0020611:229. | Продажа участка под сельское хозяйство, Подольский район, около деревни Слащево. Площадь участка - 1.3 Га. Асфальт по границе участка. Электричество рядом. По границе протекает речка, озеро - 50 метров. Кадастровый номер - 50:27:0020806:268. | Продажа сельхоз. земли, Московская область, Подольский район, около деревни Никулино. Общая площадь - 5.45 Га. Асфальт по границе. Электричество и газ в деревне, есть возможность подключения. По границе участка лесной массив. Кадастровый номер - 50:27:0030650:246. | Собственник. Электричество есть. Подъезд к ДНП в ближайшее время. Долгов по ДНП нет.                                                                  |
| Источник                                                                                                                                                                                           | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_584717313/">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_584717313/</a>                                                                                                                                                                                                                     | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_pod_selkhozproduzvodstvo_4_62_ga_sertyakino/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_pod_selkhozproduzvodstvo_4_62_ga_sertyakino/</a>   | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_skh_naznacheniya_1_3_ga_slashchevo/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_skh_naznacheniya_1_3_ga_slashchevo/</a>                               | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_v_podolskom_rayone_5_45_ga_nikulino/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_v_podolskom_rayone_5_45_ga_nikulino/</a>                                          | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-187553149">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-187553149</a> |
| Цена за 1 кв.м.. рублей                                                                                                                                                                            | 900                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25,97                                                                                                                                                                                                                                   | 115,38                                                                                                                                                                                                                                            | 27,52                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10                                                                                                                                                    |
| Диапазон цен на сельскохозяйственные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 8,7 до 2872,19 рублей за кв.м. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                       |

### 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 коммуникаций<sup>9</sup> можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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



приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (дewelперы, 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 | Аналоги, км |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------|-------------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                    | 1           | 5    | 10   | 15   | 20   | 25   | 30    | 35    | 40    | 45    | 50    | 55    | 60    | 65    | 70    | 75    | 80    | 85    | 90    | 95    | 100   |
| 1                  | 1,00        | 3,00 | 4,82 | 6,36 | 7,74 | 9,01 | 10,21 | 11,34 | 12,42 | 13,46 | 14,47 | 15,44 | 16,39 | 17,31 | 18,21 | 19,08 | 19,94 | 20,79 | 21,61 | 22,43 | 23,23 |
| 5                  | 0,33        | 1,00 | 1,61 | 2,12 | 2,58 | 3,00 | 3,40  | 3,78  | 4,14  | 4,48  | 4,82  | 5,14  | 5,46  | 5,77  | 6,06  | 6,36  | 6,64  | 6,92  | 7,20  | 7,47  | 7,74  |
| 10                 | 0,21        | 0,62 | 1,00 | 1,32 | 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  |
| 15                 | 0,16        | 0,47 | 0,76 | 1,00 | 1,22 | 1,42 | 1,61  | 1,78  | 1,95  | 2,12  | 2,28  | 2,43  | 2,58  | 2,72  | 2,86  | 3,00  | 3,14  | 3,27  | 3,40  | 3,53  | 3,65  |
| 20                 | 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  |
| 25                 | 0,11        | 0,33 | 0,53 | 0,71 | 0,86 | 1,00 | 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  |
| 30                 | 0,10        | 0,29 | 0,47 | 0,62 | 0,76 | 0,88 | 1,00  | 1,11  | 1,22  | 1,32  | 1,42  | 1,51  | 1,61  | 1,70  | 1,78  | 1,87  | 1,95  | 2,04  | 2,12  | 2,20  | 2,28  |
| 35                 | 0,09        | 0,26 | 0,43 | 0,56 | 0,68 | 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  |
| 40                 | 0,08        | 0,24 | 0,39 | 0,51 | 0,62 | 0,73 | 0,82  | 0,91  | 1,00  | 1,08  | 1,16  | 1,24  | 1,32  | 1,39  | 1,47  | 1,54  | 1,61  | 1,67  | 1,74  | 1,81  | 1,87  |
| 45                 | 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  |
| 50                 | 0,07        | 0,21 | 0,33 | 0,44 | 0,53 | 0,62 | 0,71  | 0,78  | 0,86  | 0,93  | 1,00  | 1,07  | 1,13  | 1,20  | 1,26  | 1,32  | 1,38  | 1,44  | 1,49  | 1,55  | 1,61  |
| 55                 | 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  |
| 60                 | 0,06        | 0,18 | 0,29 | 0,39 | 0,47 | 0,55 | 0,62  | 0,69  | 0,76  | 0,82  | 0,88  | 0,94  | 1,00  | 1,06  | 1,11  | 1,16  | 1,22  | 1,27  | 1,32  | 1,37  | 1,42  |
| 65                 | 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  |
| 70                 | 0,05        | 0,16 | 0,26 | 0,35 | 0,43 | 0,49 | 0,56  | 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  |
| 75                 | 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  | 1,13  | 1,18  | 1,22  |
| 80                 | 0,05        | 0,15 | 0,24 | 0,32 | 0,39 | 0,45 | 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  |
| 85                 | 0,05        | 0,14 | 0,23 | 0,31 | 0,37 | 0,43 | 0,49  | 0,55  | 0,60  | 0,65  | 0,70  | 0,74  | 0,79  | 0,83  | 0,88  | 0,92  | 0,96  | 1,00  | 1,04  | 1,08  | 1,12  |
| 90                 | 0,05        | 0,14 | 0,22 | 0,29 | 0,36 | 0,42 | 0,47  | 0,52  | 0,57  | 0,62  | 0,67  | 0,71  | 0,76  | 0,80  | 0,84  | 0,88  | 0,92  | 0,96  | 1,00  | 1,04  | 1,07  |
| 95                 | 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  |
| 100                | 0,04        | 0,13 | 0,21 | 0,27 | 0,33 | 0,39 | 0,44  | 0,49  | 0,53  | 0,58  | 0,62  | 0,66  | 0,71  | 0,75  | 0,78  | 0,82  | 0,86  | 0,89  | 0,93  | 0,97  | 1,00  |
| 105                | 0,04        | 0,13 | 0,20 | 0,26 | 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  | 0,93  | 0,97  |
| 110                | 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  |
| 115                | 0,04        | 0,12 | 0,19 | 0,25 | 0,30 | 0,35 | 0,40  | 0,44  | 0,49  | 0,53  | 0,57  | 0,60  | 0,64  | 0,68  | 0,71  | 0,75  | 0,78  | 0,81  | 0,85  | 0,88  | 0,91  |

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

| № п/п | Наименование       | Права   | Торговое и сервисное | Гостиничные | Офисно-админ. | Жилые дома | Промыш.-складск. | Отдых (рекреат.) | Открытые зоны*** |
|-------|--------------------|---------|----------------------|-------------|---------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| 1     | Владимир           | Собств. | 1,000                | -           | 1,008         | 0,992      | 0,234            | -                | 0,052            |
| 2     | Екатеринбург       | Собств. | 1,000                | -           | 0,81          | 0,712      | 0,285            | 0,208            | 0,063            |
| 3     | Краснодар          | Собств. | 1,000                | 0,879**     | 0,809         | 0,624      | 0,368            | 0,215            | 0,067            |
| 4     | Красноярск         | Собств. | 1,000                | -           | 0,856         | 0,723      | 0,286            | 0,172            | 0,078            |
| 5     | Москва             | Собств. | 1,000                | 0,954**     | 0,872         | 0,582      | 0,228            | 0,162            | 0,076            |
| 6     | Московская область | Собств. | 1,000                | 0,892**     | -             | 0,654      | 0,398            | 0,192            | 0,076            |
| 7     | Новосибирск        | Собств. | 1,000                | 0,832**     | 0,798         | 0,698      | 0,372            | 0,232            | 0,069            |
| 8     | Ростов на Дону     | Собств. | 1,000                | 0,872**     | 0,808         | 0,712      | 0,175            | 0,169            | 0,082            |
| 9     | Санкт-Петербург    | Собств. | 1,000                | 0,826**     | 0,846         | 0,49       | 0,208            | 0,192            | 0,079            |
| 10    | Ярославль          | Собств. | 1,000                | -           | 0,856         | 0,534      | 0,398            | 0,18             | 0,06             |
|       | Среднее по 2018 г. | Собств. | 1,000                | 0,876**     | 0,851         | 0,672      | 0,295            | 0,191            | 0,070            |
|       | Среднее по 2017 г. | Собств. | 1,000                | 0,874**     | 0,843         | 0,642      | 0,296            | 0,214            | 0,078            |
|       | Среднее по 2016 г. | Собств. | 1,000                | 0,919**     | 0,843         | 0,674      | 0,285            | 0,209            | 0,076            |
|       | Среднее по 2015 г. | Собств. | 1,000                | 0,981**     | 0,853         | 0,599      | 0,311            | 0,235            | -                |
|       | Среднее по 2014 г. | Собств. | 1,000                | 0,994**     | 0,840         | 0,594      | 0,293            | 0,289            | -                |

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 <sup>2</sup> | R         | РС, ППА, РЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|-----------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|-----------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 1               | г. Москва                |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Офисы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 1.1             | Офисно-административные  | PC = 321 249* (Расстояние от центра) <sup>1,000</sup>  | 0,819          | 0,905     | руб./кв. м           | км                  | отнюдь высокая               |
| 1.2             | Офисно-административные  | ППА = 188 109* (Расстояние от центра) <sup>0,999</sup> | 0,648          | 0,805     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.3             | Торговые                 | PC = 386 036* (Расстояние от центра) <sup>1,000</sup>  | 0,685          | 0,828     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.4             | Торговые                 | ППА = 233 433* (Расстояние от центра) <sup>0,999</sup> | 0,605          | 0,778     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.5             | Производственное         | PC = 36 446* (Расстояние от центра) <sup>0,999</sup>   | 0,654          | 0,809     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.6             | Производственное         | ППА = 34 348* (Расстояние от центра) <sup>0,999</sup>  | 0,416          | 0,643     | руб./кв. м           | км                  | умеренная                    |
|                 | Сделки                   |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 1.7             | Коммерческое значение    | PC = 252 066* (Расстояние от центра) <sup>0,999</sup>  | 0,810          | 0,900     | руб./кв. м           | км                  | отнюдь высокая               |
| 2               | Московская область       |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Офисы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 2.1             | Торговые                 | PC = 59 022* (Расстояние от МКАД) <sup>0,999</sup>     | 0,842          | 0,916     | руб./кв. м           | км                  | отнюдь высокая               |
| 2.2             | Производственное         | PC = 13 316* (Расстояние от МКАД) <sup>0,999</sup>     | 0,497          | 0,703     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 3               | Ленинградская область    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Офисы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 3.1             | Производственное         | PC = 7 408,1* (Расстояние от КАД) <sup>0,999</sup>     | 0,678          | 0,823     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 4               | Ярославль                |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Офисы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 4.1             | Производственное         | PC = 9 202,9* (Расстояние от центра) <sup>0,999</sup>  | 0,851          | 0,922     | руб./кв. м           | км                  | отнюдь 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                                              | умеренная      | высокая   | отнюдь 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. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том3. под ред. Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на 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 (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости



-2016 и для земельных участков различной категории и 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 |      |      |      |      |
| объект<br>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 |      |      |      |      |
| объект<br>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 |      |      |      |
| объект<br>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 |      |      |      |
| объект<br>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<br>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<br>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<br>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 определенных диапазонов корректировок сведены в общую таблицу:

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

| № п/п                           | Наименование ЗУ                                               | Условия                                                        |                                                               | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков            |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|
| 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 парка                                            | Удаление на 0,3-0,5 км.                                       | различия не выявлены    | Мск, СПб                                     |
| 6                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие инженерных сетей на участке                            | Отсутствие инженерных сетей                                   | различия не выявлены    | Мск, СПб                                     |
| 7                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие ИРД                                                    | Без ИРД                                                       | 10...26%                | Мск, СПб, М.О.                               |
| 8                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие культурно-исторического ансамбля                       | Удаленность от ансамбля до 0,5 км.                            | 0...12%                 | Мск, СПб                                     |
| 9                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие источников экологической опасности (химзавод, 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 парка                                            | Удаление на 0,3-0,5 км.                                       | 0...8%                  | М.О.                                         |
| 7                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие школы                                                  | Отсутствие школы                                              | 0...12%                 | М.О.                                         |
| 8                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие рядом федеральной трассы                               | Отсутствие федеральной трассы                                 | 9...25%                 | М.О.                                         |

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



### 9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 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:** Диапазон цен на сельскохозяйственные земли Подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 8,7 до 2872,19 рублей за кв.м. в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

### Обзор рынка складских помещений

Согласно данным компании JLL, представленным в обзоре рынка складов по итогам первых трех месяцев 2018 года, доля свободных складских площадей в Московском регионе упала на 1,9 п.п. – с отметки 8,3% на конец 2017 года до 6,4%. В абсолютном выражении объем незанятых помещений снизился до 1,08 млн кв.м. Данный показатель как в относительном, так и в абсолютном значении является минимальным с начала 2015 года.

«Существенному сокращению объема свободных помещений в течение I квартала 2018 года способствовала высокая активность на вторичном рынке складов. За первые три месяца года свой статус с «занято» на «свободно» и наоборот сменили более 0,5 млн кв.м в

существующих складских комплексах. Значительное превышение в этом объеме занятых блоков над высвободившимися привело к снижению вакантности, – комментирует Оксана Копылова, руководитель направления аналитики торговой и складской недвижимости компании JLL. – В целом тренд сокращения объема незанятых складов прослеживается с начала 2017 года».

### Динамика свободных площадей на складском рынке Московского региона



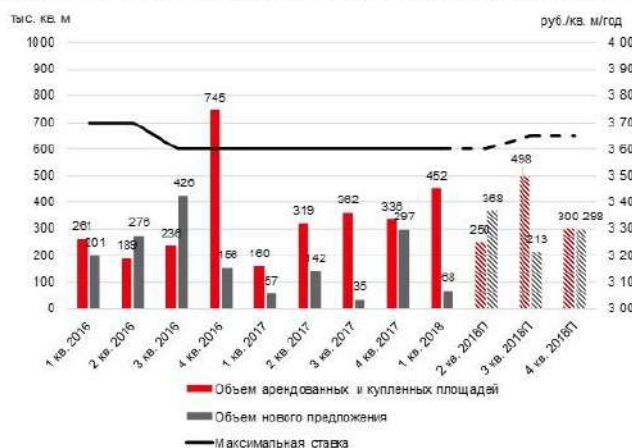
Основной причиной такого резкого падения вакантности, помимо активизации спроса, стал низкий объем нового складского строительства. За первые три месяца года ввод качественных складских площадей в Московском регионе составил 68 000 кв.м, из которых 46 000 кв.м – это блоки в «PNK Парк Валищево».

До конца 2018 года анонсировано еще 879 000 кв.м площадей в новых складских объектах. Крупнейшими проектами года станут склады по схеме built-to-suit для ритейлеров, а именно: комплекс компании Wildberries.ru (146 000 кв.м), 90 000 кв.м в Солнечногорском районе для крупного международного ритейлера, 68 000 кв.м – здание для компании «Утконос» в парке «Ориентир Север 3», а также здание площадью 52 000 кв.м для логистической компании «Оператор коммерческой недвижимости» в «PNK Парк Валищево».

По словам Оксаны Копыловой, чуть более половины из строящихся проектов 2018 года (487 000 кв.м) на данный момент не заняты. Ввод такого количества спекулятивных складов, безусловно, приведет к росту вакантности в моменте, но высокая активность рынка будет способствовать ее сокращению. По итогам года ожидается стабилизация доли свободных площадей в пределах 6-7%.

### Динамика спроса, предложения и арендных ставок на складском рынке Московского региона

Динамика спроса, предложения и арендных ставок на складском рынке Московского региона



В противовес низкому объему нового предложения, спрос на складском рынке сохраняется на высоком уровне. В течение I квартала 2018 года объем сделок аренды и покупки складов в Московском регионе составил 452 000 кв.м, что в три раза превышает показатель

аналогичного периода прошлого года. 71% объема сделок этого квартала относятся к уже введенным площадям, остальное – контракты по будущему строительству.

«Хотя начало года традиционно считается тихим периодом, результат первых трех месяцев 2018 года стал рекордным для аналогичных кварталов за всю историю рынка и сопоставимым с итогами первого полугодия 2017 года, – подчеркивает Евгений Бумагин, директор по России и СНГ, отдел складских и промышленных помещений компании JLL. – Высокая бизнес-активность, с превышающим 300 000 кв.м ежеквартальным объемом сделок, сохраняется уже на протяжении года, что обусловлено стабильно низким уровнем арендных ставок».

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на складском рынке Московского региона по новым сделкам со складами находятся в диапазоне 3,3-3,6 тысяч руб. за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов). Фактические ставки аренды различаются применительно к конкретному объекту и его местоположению, сохраняя зависимость относительно удаленности от МКАД.

Среди сделок стоит отметить аренду компанией «ВкусВилл» склада компании «Дикси» в «PNK Парк Северное Шереметьево» (52 000 кв.м), покупку ритейлером «Максидом» здания «Нидан Соки» в Котельниках (41 000 кв. м), расширение компании DNS в «Атлант Парк» (39 000 кв.м), а также новый BTS-проект A Plus Development для производственной компании AGC Glass в Клину (21 600 кв.м). В целом наиболее активным по объему арендованных и купленных площадей традиционно был ритейл, на который пришлось 40% спроса прошедшего квартала.

Структура спроса на складском рынке Московского региона



При условии сохранения текущего уровня активности на рынке, объем сделок со складами в Московском регионе по итогам года может достичь 1,5 млн кв.м. Как замечает Евгений Бумагин, сейчас на рынке ведется активная работа над целым рядом крупных заявок площадью свыше 30 000 кв.м каждая, и что важно – спрос на большие блоки формируют компании самых разных секторов. На фоне этих позитивных сигналов опасения вызывают только геополитические события, которые могут скорректировать планы развития некоторых компаний, а в ряде случаев поставить их на паузу.

Обзор подготовлен специалистами JLL

### Основные тенденции

- Минимальный ввод новых складских площадей в III кв. 2017 года (138 тыс. кв. м), крайне низкий показатель за 9 месяцев (268 тыс. кв. м).
- Высокая интенсивность спроса (444 тыс. кв. м), в том числе по приобретению площадей (50%). Компании используют сложившуюся конъюнктуру для консолидации площадей, оптимизации логистических и производственных процессов, повышения качества (в спросе доминирует аренда складов класса А – 90%) и удобства локации (доля сделок в радиусе до 30 км от столицы составила 24%).
- Высокий спрос, а также крайне низкая активность по строительству новых объектов оказывает повышающее давление на уровень цен – арендная ставка несколько увеличилась (в

пределах 2-3%) и составила 4 000 и 3 700 руб./кв. м. в год для класса А и В соответственно. Более активному росту ставки препятствует значительный объем пустующих помещений.

- Вакантность в III квартале оставалась на прежнем уровне - 8,8-8,9%. Это обусловлено тем, что компании-арендаторы в кризисное время вместо расширения и аренды дополнительных площадей вынуждены проводить работу по оптимизации.

Дмитрий Герастовский, директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci: «Почти 3 года на рынке остаются стабильными такие показатели, как ставки аренды, уровень вакантности, количество реализованных площадей и главных направлений, где идут стройки и происходит реализация квадратных метров. Казалось бы, скучно... Но если проанализировать характер сделок последних лет, то можно заметить, что рынок медленными, но верными шагами входит в эру built-to-suit. Очень большой процент сделок этого года заключен именно в этом формате. И если раньше, в далекие 2004-2007 годы, клиенты ждали по полгода и дольше свой арендованный склад просто потому, что вводы новых складов в эксплуатацию постоянно задерживались и откладывались, то сейчас они ждут именно «Свой» -- с большой буквы -- склад. И не важно, «Свой в аренду» или «Свой в покупку». Главное, что он -- склад мечты. Именно такие склады, индивидуально построенные под пользователя, должны относиться к классу А+».

### **Инвестиционный рынок III кв. 2017 года**

- В III кв. 2017 г. инвестиционная активность на рынке складской недвижимости была на низком уровне. В рассматриваемом периоде не было реализовано ни одной инвестиционной сделки. Для сравнения в аналогичном периоде 2016 г. была заключена одна сделка на сумму \$31 млн. - инвестиционная компания «Платформа» приобрела складской комплекс «Перовское» (70 тыс. кв. м). В целом за 9 месяцев 2017 г. в складскую недвижимость было вложено \$132 млн, что составляет 6% от общего объема. Среди знаковых реализованных сделок:
- Инвестиционная компания Raven Russia приобрела складской комплекс Gorigo в Санкт-Петербурге (84 тыс. кв. м), сумма сделки - \$45 млн.
- Российский фонд прямых инвестиций приобрел 2 складских комплекса: «PNK парк Бекасово» (34 тыс. кв. м) и «PNK парк Толмачево» (50 тыс. кв. м). Общая сумма приобретения составила \$58 млн.
- Ставка капитализации на складскую недвижимость установилась на уровне 11,5%.

### **Предложение**

- Девелоперская активность на рынке складской недвижимости была крайне низкой в III кв. 2017 г. Объем ввода новых складских площадей составил 138 тыс. кв. м, что на 58% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. (325 тыс. кв. м). Всего за 9 месяцев 2017 г. на рынок складской недвижимости было введено 269 тыс. кв. м. До конца года мы ожидаем минимальный прирост нового предложения -- порядка 32 тыс. кв. м.
- Необходимо отметить, что объем нового предложения в основном сформировался за счет ввода качественных складских объектов класса А.
- С начала года совокупный объем нового предложения увеличился на 3% и составляет 11,7 млн. кв. м.
- Анализ структуры прироста показывает, что, как и в III кв. 2016 г., наиболее востребованными направлениями остаются южное и северное. Объем нового предложения на южном направлении составил 122 тыс. кв. м (88% от общего объема). Среди новых знаковых проектов - «PNK Бекасово (BMW)» общей площадью 35 тыс. кв. м и II очередь «СК Внуково II» (50 тыс. кв. м). В аналогичном периоде 2016 г. прирост нового предложения составил 133 тыс. кв. м.
- В северной части Московского региона был введен один блок, общей площадью 16 тыс. кв. м в «СК Логопарк Север 2». В III кв. 2016 г. в эксплуатацию было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей.
- Исходя из заявлений девелоперов, до конца года к вводу планируется около 32 тыс. кв. м, что станет самым низким квартальным показателем за последние 5 лет.



Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в III кв. 2017г. и ожидаемых к вводу до конца 2017 г.

| Объект                                         | Шоссе,        | км от МКАД | Направление | Площадь, тыс. кв.м | Класс | Кв.        |
|------------------------------------------------|---------------|------------|-------------|--------------------|-------|------------|
| «Внуково II (II очередь)» 4 складских блока    | Киевское      | 20         | Юго-Запад   | 50                 | A     | 3 кв. 2017 |
| «PNK Бекасово (BMW)» BTS                       | Киевское      | 50         | Юго-Запад   | 35                 | A     | 3 кв. 2017 |
| «Бекасово – Пожитнево» (II очередь)            | Киевское      | 50         | Юго-Запад   | 34                 | A     | 3 кв. 2017 |
| «Логопарк Север 2» (II очередь), блок 1        | Ленинградское | 27         | Юго-Запад   | 16                 | A     | 3 кв. 2017 |
| «Логопарк Север 2» (II очередь), блок 1, 2 и 3 | Ленинградское | 27         | Север       | 32                 | A     | 4 кв. 2017 |

### Спрос

- В III кв. 2017 г. объем купленных и арендованных складских площадей составил 443 тыс. кв. м. В аналогичном периоде 2016 г. было реализовано 380 тыс. кв. м, что на 17% меньше. Необходимо отметить, что рекордными по спросу стали 2012 и 2015 гг. – тогда в III кв. было реализовано 574 тыс. кв. м и 635 тыс. кв. м, соответственно.
- В целом за 9 месяцев 2017 г. совокупный объем реализованных сделок в складских комплексах класса А и В составил 1,1 млн. кв. м, что на 24% выше показателя за аналогичный период 2016 г. (905 тыс. кв. м). Рекордным годом стал 2012 – тогда объем купленных и арендованных складских площадей за 9 месяцев составил 1,2 млн. кв. м.
- В III кв. 2017 г. арендаторы и покупатели традиционно предпочитали качественные складские комплексы класса А: их доля составила 91% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 404 тыс. кв. м. На класс В пришлось 39 тыс. кв. м (9% от общего объема). За 9 месяцев доля аренды и продажи в складах класса А составила 93% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 1 млн. кв. м.
- Продажи складских помещений в III кв. 2017 г. составили 50% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 219 тыс. кв. м. Объем сформирован в основном за счет покупки двух складских комплексов формата built-to-suit: «Утконос» (70 тыс. кв. м) и Wildberries (145 тыс. кв. м).
- В III кв. 2017 г. доля аренды в классе А составила 42%, что в абсолютном выражении составляет 184 тыс. кв. м. Доля продажи в классе А в абсолютном выражении составила 219 тыс. кв. м. В классе В продаж не было, объем арендованных площадей составил 39 тыс. кв. м.
- Спрос на качественную складскую недвижимость не ослабевает: арендаторы стремятся разместиться в складских комплексах, расположенных на востребованных направлениях с развитой инфраструктурой.
- В III кв. 2017 г. размер средней сделки незначительно повысился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. с 9,5 тыс. кв. м до 14 тыс. кв. м.
- В структуре сделок по профилю арендатора традиционно лидируют представители розничной торговли и логистические операторы стали. Доля представителей розничной торговли составила 63% от общего объема (278 тыс. кв. м). Одна из крупных сделок – компания «Гала центр» арендовала 23 тыс. кв. м в складском комплексе «Томилино К-43». Логистические операторы арендовали 75 тыс. кв. м, что составляет 17% от общего объема. Однако объем сформировался в основном за счет одной сделки – транспортная компания «Деловые линии» арендовала 50 тыс. кв. м в «ПНК Валищево».
- В целом на протяжении трех кварталов 2017 г. представители розничной торговли оставались самыми активными арендаторами – они заняли 444 тыс. кв. м, что составляет 39% от общего объема. Доля дистрибьютеров составила 19%, что в абсолютном выражении составляет

212 тыс. кв. м. Представители производственных компаний арендовали и купили 190 тыс. кв. м (17% от общего объема).

- В III кв. 2017 г. традиционно востребованными направлениями для арендаторов стали юг и север Московского региона. Доля арендованных и купленных складских площадей на юге составила 62% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 273 тыс. кв. м. За три квартала 2017 г. в данной локации было реализовано 451 тыс. кв. м (40% от общего объема).
- В III кв. 2017 г. на севере объем арендованных и купленных площадей составил 107 тыс. кв. м (17% от общего объема). Всего за 9 месяцев 2017 г. в данном направлении доля сделок составила 25% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 284 тыс. кв. м.
- По направлениям в III кв. 2017 г. можно выделить три востребованных шоссе:
  - Симферопольское шоссе – 233 тыс. кв. м (53% от общего объема).
  - Ленинградское шоссе – 96 тыс. кв. м (22 % от общего объема).
  - Новорязанское шоссе – 23 тыс. кв. м (8% от общего объема).
- В структуре сделок по удаленности от кольцевой дороги в III кв. 2017 г. основной спрос пришелся на складские комплексы, расположенные в 10-20 км от МКАД – 58% от общего объема. Доля объектов, расположенных на удаленности 20-30 км от МКАД составила 24% от общего объема.
- В IV кв. 2017 г. южное и северное направления Московского региона останутся наиболее востребованными для арендаторов. До конца 2017 г. мы прогнозируем совокупный объем реализованных сделок на уровне 1,5 млн. кв. м.

**Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в III кв. 2017 г.**

| Объект          | Направление     | км от МКАД | Объект                          | Класс | Площадь, кв.м | Тип сделки |
|-----------------|-----------------|------------|---------------------------------|-------|---------------|------------|
| Wildberries     | Симферопольское | 20         | «А Плюс Девелопмент» (Коледино) | A     | 145 981       | Продажа    |
| «Утконос»       | Ленинградское   | 27         | «Логопарк Север»                | A     | 68 719        | Продажа    |
| «Деловые Линии» | Симферопольское | 32         | «PNK - Валищево»                | A     | 50 000        | Аренда     |
| «Гала центр»    | Новорязанское   | 6          | «Томилино К-43»                 | A     | 23 000        | Аренда     |
| Castorama       | Симферопольское | 55         | «ПЛТ Чехов»                     | A     | 13 561        | Аренда     |
| «Русинхим»      | Симферопольское | 20         | «Бережки АВД Логистика»         | A     | 11 000        | Аренда*    |

### Вакантность

- По итогам III кв. уровень вакантности держится на относительно высоком, но стабильном уровне: 8,8-8,9%.
- Низкая девелоперская активность удерживает рынок от увеличения вакантности. При этом высокий спрос обусловлен не столько ростом и расширением компаний, сколько оптимизацией занимаемых площадей с точки зрения качества и локации, в частности - приобретение проектов b-t-s.
- При существующих тенденциях мы прогнозируем дальнейшее плавное снижение уровня вакантности, однако быстрого снижения объема пустующих площадей не ожидаем.

### Ставки

- В III кв. 2017 г. можно говорить о небольшом увеличении средневзвешенной ставки аренды впервые за 1,5 года.
- В классе А ставка составила 4 000 руб./кв.м/год. В классе В средневзвешенная ставка аренды держалась на уровне 3 700 руб./кв.м/год.
- Рост усредненной арендной ставки объясняется низкой девелоперской активностью, при том что объем реализованных сделок остается высоким несколько кварталов подряд.

Источник: S.A. Ricci



## Коммерческие условия рынка

Далее представлены данные различных аналитических источников.

### Скидки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт                            | Жилая                                |                 | Торговая      |                 | Офисная      |                 | Производственно-складская |                 | Земельные участки |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
|                                             | Аренда                               | Продажа         | Аренда        | Продажа         | Аренда       | Продажа         | Аренда                    | Продажа         |                   |
|                                             | Крупные города                       |                 |               |                 |              |                 |                           |                 |                   |
| Воронеж                                     | 5-8<br>(6,5)                         | 6-9<br>(7,5)    | 4-7<br>(5,5)  | 8-12<br>(10)    | 6-9<br>(7,5) | 10-13<br>(11,5) | 7-8<br>(7,5)              | 12-14<br>(13)   | 10-14<br>(12)     |
| Екатеринбург                                | 5-6<br>(5,5)                         | 6-10<br>(8)     | 6-8<br>(7)    | 8-11<br>(9,5)   | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5)  | 9-10<br>(9,5)             | 12-14<br>(13)   | 11-14<br>(12,5)   |
| Краснодар                                   | 4-6<br>(5)                           | 7-10<br>(8,5)   | 5-8<br>(6,5)  | 8-12<br>(10)    | 6-8<br>(7)   | 11-12<br>(11,5) | 6-8<br>(7)                | 10-13<br>(11,5) | 11-14<br>(12,5)   |
| Москва                                      | 5-7<br>(6)                           | 7-9<br>(8)      | 6-9<br>(7,5)  | 10-12<br>(11)   | 7-8<br>(7,5) | 11-13<br>(12)   | 7-12<br>(9,5)             | 12-14<br>(13)   | 11-12<br>(11,5)   |
| Новосибирск                                 | 5-8<br>(6,5)                         | 6-9<br>(7,5)    | 7-10<br>(8,5) | 10-13<br>(12,5) | 6-8<br>(7)   | 9-13<br>(11)    | 6-8<br>(7)                | 11-14<br>(12,5) | 12-14<br>(13)     |
| Ростов-на-Дону                              | 5-6<br>(5,5)                         | 7-9<br>(8)      | 8-11<br>(9,5) | 11-14<br>(12,5) | 6-8<br>(7)   | 11-13<br>(12)   | 6-9<br>(7,5)              | 11-15<br>(13)   | 12-15<br>(13,5)   |
| С.-Петербург                                | 5-6<br>(5,5)                         | 8-9<br>(8,5)    | 6-7<br>(6,5)  | 9-11<br>(10)    | 6-10<br>(8)  | 9-11<br>(10)    | 8-12<br>(10)              | 10-12<br>(11)   | 10-13<br>(11,5)   |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г. | 5,8                                  | 8,0             | 7,3           | 10,8            | 7,3          | 11,2            | 8,3                       | 12,4            | 12,4              |
|                                             | Средние города                       |                 |               |                 |              |                 |                           |                 |                   |
| Владивосток                                 | 5-6<br>(5,5)                         | 8-9<br>(8,5)    | 6-10<br>(8)   | 11-14<br>(12,5) | 6-7<br>(6,5) | 12-14<br>(13)   | 8-10<br>(9)               | 12-15<br>(13,5) | 12-14<br>(13)     |
| Омск                                        | 6-8<br>(7)                           | 9-10<br>(9,5)   | 6-8<br>(7)    | 11-13<br>(12)   | 6-9<br>(7,5) | 10-12<br>(11)   | 10-11<br>(10,5)           | 11-14<br>(12,5) | 12-15<br>(13,5)   |
| Ставрополь                                  | 6-9<br>(7,5)                         | 11-12<br>(11,5) | 6-9<br>(7,5)  | 10-14<br>(12)   | 6-8<br>(7)   | 11-14<br>(12,5) | 9-10<br>(9,5)             | 13-15<br>(14)   | 12-16<br>(14)     |
| Тамбов                                      | 5-7<br>(6)                           | 10-12<br>(11)   | 8-9<br>(8,5)  | 10-12<br>(11)   | 7-9<br>(8)   | 11-14<br>(12,5) | 9-12<br>(10,5)            | 12-14<br>(13)   | 12-15<br>(13,5)   |
| Тверь                                       | 5-8<br>(6,5)                         | 10-12<br>(11)   | 8-9<br>(8,5)  | 11-14<br>(12,5) | 8-9<br>(8,5) | 11-13<br>(12)   | 9-10<br>(9,5)             | 12-13<br>(12,5) | 12-15<br>(13,5)   |
| Среднее по средним городам в ноябре 2017 г. | 6,5                                  | 10,3            | 7,9           | 12,0            | 7,5          | 12,2            | 9,8                       | 13,1            | 13,5              |
|                                             | Небольшие города и населенные пункты |                 |               |                 |              |                 |                           |                 |                   |
| Московская область в ноябре 2017 г.         | 6-9<br>(7,5)                         | 11-13<br>(12)   | 6-10<br>(8)   | 12-14<br>(12)   | 6-10<br>(8)  | 11-14<br>(12,5) | 9-10<br>(9,5)             | 13-15<br>(14)   | 12-15<br>(13,5)   |
|                                             | Крым                                 |                 |               |                 |              |                 |                           |                 |                   |
| Севастополь                                 | 6-10<br>(8)                          | 11-14<br>(12,5) | -             | 11-15<br>(13)   | -            | 12-14<br>(13)   | -                         | 13-15<br>(14)   | 12-20<br>(16)     |

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Источник информации: СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

#### 9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 90

| Класс объектов                                                                                 | Активный рынок |                        |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                                                                | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                                                      |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты<br>свободного назначения и<br>сходные типы объектов<br>недвижимости | 10,2%          | 9,8%                   | 10,7% |
| 2. Высоко классные офисы<br>(Офисы классов А, В)                                               | 9,7%           | 9,2%                   | 10,1% |
| 3. Высококлассная торговая<br>недвижимость                                                     | 9,2%           | 8,8%                   | 9,7%  |
| 4. Недвижимость,<br>предназначенная для<br>ведения определенного вида<br>бизнеса               | 12,7%          | 12,0%                  | 13,3% |
| Арендные ставки объектов                                                                       |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты<br>свободного назначения и<br>сходные типы объектов<br>недвижимости | 8,4%           | 7,9%                   | 8,9%  |
| 2. Высоко классные офисы<br>(Офисы классов А, В)                                               | 8,2%           | 7,6%                   | 8,7%  |
| 3. Высококлассная торговая<br>недвижимость                                                     | 7,8%           | 7,3%                   | 8,4%  |
| 4. Недвижимость,<br>предназначенная для<br>ведения определенного вида<br>бизнеса               | 10,7%          | 10,1%                  | 11,3% |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 90, стр. 299)

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

Национальный статистический портал Росстат: <https://statistika-rymka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoi-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/898-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отклонение цен (делок и сделок) предложенной коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользующийся сайта Statistika

| №                              | Объекты                                                                                                                                                                                                                                                               | Скидка, торговля | Средняя торговля | Среднее значение |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>А. При продаже объектов</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                  |                  |
| 1                              | Торговые помещения (здания) с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, ландшафтных и ландшафтно-градских, а также в зависимости от класса объекта, технического состояния, общей площади                                      | 0,33             | 1,59             | 0,99             |
| 2                              | Офисные и другие общепромышленные помещения и здания с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, ландшафтных и ландшафтно-градских, а также в зависимости от класса объекта, технического состояния, общей площади             | 0,03             | 1,59             | 0,64             |
| 3                              | Складские помещения и здания с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, транспортной доступности, ландшафтных и ландшафтно-градских, а также в зависимости от класса объекта, технического состояния, общей площади                                 | 0,39             | 1,56             | 0,90             |
| 4                              | Производственные помещения и здания с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, транспортной доступности, ландшафтных и ландшафтно-градских, а также в зависимости от класса объекта, технического состояния, общей площади                          | 0,37             | 1,56             | 0,91             |
| 5                              | Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от плотности застройки, транспортной доступности, ландшафтных и ландшафтно-градских, а также в зависимости от класса объекта, технического состояния, общей площади | 0,33             | 1,59             | 0,96             |
| 6                              | Специализированные объекты - в зависимости от плотности застройки, транспортной доступности, ландшафтных и ландшафтно-градских, а также в зависимости от класса объекта, технического состояния, общей площади                                                        | 0,75             | 1,60             | 0,89             |
| 7                              | Канализационные, водопроводные и отопительные объекты - в зависимости от плотности застройки, транспортной доступности, ландшафтных и ландшафтно-градских, а также в зависимости от класса объекта, технического состояния, общей площади                             | 0,32             | 1,59             | 0,81             |

Источник: <https://statistika-rymka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoi-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/898-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

## Уровень операционных расходов

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

| № п/п | Город/Класс                | А           | В           | С         |
|-------|----------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 1     | <b>Москва*</b>             |             |             |           |
| 1.1   | <b>Офисные помещения:</b>  |             |             |           |
|       | Операционные расходы       | 7 420       | 5 620       | 3 980     |
|       | Эксплуатационные расходы   | 4 790       | 3 830       | 2 650     |
| 1.2   | <b>Торговые помещения</b>  |             |             |           |
|       | Операционные расходы       | 8 340       | 7 020       | 5 190     |
|       | Эксплуатационные расходы   | 6 050       | 4 590       | 3 490     |
| 1.3   | <b>Складские помещения</b> |             |             |           |
|       | Операционные расходы       | 2 510       | 2 420       | 1 680     |
|       | Эксплуатационные расходы   | 2 130       | 1 610       | 1 210     |
| 2     | <b>Санкт-Петербург</b>     |             |             |           |
| 2.1   | <b>Офисные помещения</b>   |             |             |           |
|       | Операционные расходы       | 6 390       | 5 410       | 3 480     |
| 2.2   | <b>Торговые помещения</b>  |             |             |           |
|       | Операционные расходы       | 7 020       | 5 730       | 4 410     |
| 2.3   | <b>Складские помещения</b> |             |             |           |
|       | Операционные расходы       | 2 190       | 1 780       | 1 310     |
|       | Эксплуатационные расходы   | 1 805       | 1 410       | 940       |
| 3     | <b>Московская область</b>  |             |             |           |
| 3.1   | <b>Складские помещения</b> |             |             |           |
|       | Операционные расходы       | 1 610-2 360 | 1 260-2 130 | 958-1 680 |

\* Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 12 - 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 1.5.2

Доля среднегодовых расходов на содержание и эксплуатацию коммерческой недвижимости от арендных платежей

| Объекты                             | Минимум, % | Максимум, % |
|-------------------------------------|------------|-------------|
| Торговые помещения (здания)         | 0,12       | 0,29        |
| Офисные помещения (здания)          | 0,16       | 0,31        |
| Складские помещения (здания)        | 0,11       | 0,23        |
| Производственные помещения (здания) | 0,10       | 0,26        |

Источник информации: Справочник расчетных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. №21, 2017 г. (Таблица 1.5.1; 1.5.2)

### 7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

| Класс объектов                                                                        | Активный рынок |                        |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9%          | 17,1%                  | 18,8% |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)                                         | 17,8%          | 17,0%                  | 18,6% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость                                                | 18,4%          | 17,5%                  | 19,2% |

Источники информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А(табл. 72, стр.229)

| Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД) |                                |      |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------|---------|
| Наименование объекта                                                                | Операционные расходы, % от ДВД |      |         |
|                                                                                     | мин                            | макс | среднее |
| Торговые помещения                                                                  | 13                             | 25   | 19      |
| Офисные помещения                                                                   | 13                             | 24   | 19      |
| Производственно-складские помещения                                                 | 13                             | 25   | 19      |

Источник информации: [http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenочноj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com\\_content&view=article](http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenочноj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article)

Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

### Ставки капитализации

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

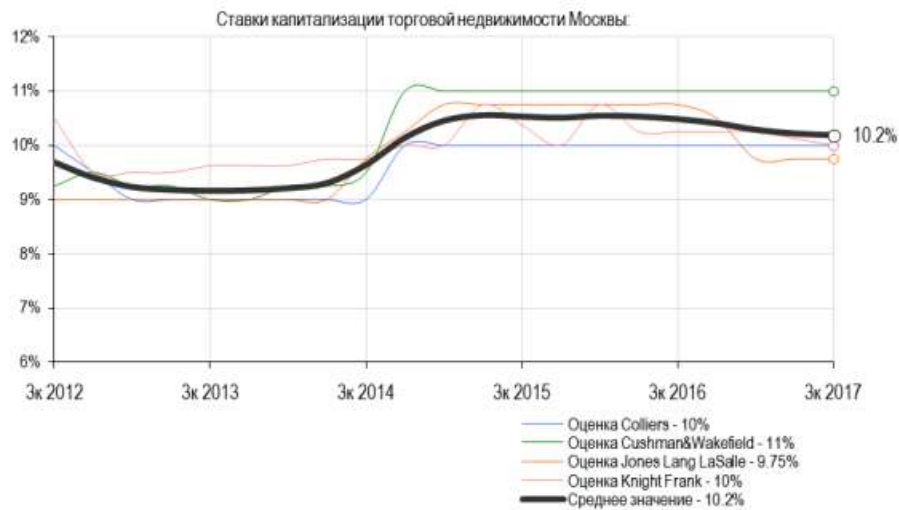
Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

|                                                  | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Торговые помещения и здания                      | 0,07                                                                                                                                                                    | 0,10             | 0,13                                                                                                                                                                                            |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,08                                                                                                                                                                    | 0,10             | 0,12                                                                                                                                                                                            |
| Складские помещения и здания                     | 0,10                                                                                                                                                                    | 0,14             | 0,17                                                                                                                                                                                            |
| Производственные помещения и здания              | 0,12                                                                                                                                                                    | 0,17             | 0,21                                                                                                                                                                                            |

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>



Источник информации: [http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor\\_nedv\\_2017\\_3q.pdf](http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf)



### 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;

- с) 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

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 этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Для зданий:

##### **Затратный подход**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта



оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

**Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что затратный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках затратного подхода реализован метод сравнительной единицы.**

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Исходя из специфичного и узкопрофильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.**

#### **Доходный подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$V = I / K$ , где

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

**Исходя из специфичного и узкопрофильного назначения объекта оценки и отсутствия объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности. Так же от использования доходного подхода Оценщик отказался, поскольку доход, генерируемый имуществом, приходится на весь комплекс имущества (недвижимое и движимое), и в данном случае оценка в рамках доходного подхода возможна только как оценка предприятия (бизнеса).**

Для земельного участка:

#### ***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.

Данный метод не был использован при оценке объектов ввиду, того что земли сельскохозяйственного назначения подольского района используются не по назначению их стоимость завышена, так же она завышена из- за изъятия земель для государственных нужд. Поэтому использовать сравнительный подход не целесообразно, так как нет уверенности в достоверности получаемой из открытых источников информации о продажах.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался. Данный 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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался. Данный участок не застроен.

#### ***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).

Данный метод применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

#### ***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).

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался. Данные участки свободны

#### ***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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

## **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

их развития.

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

**Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

**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.

Не смотря на то, что оцениваемый объект является единичным активом предприятия рассмотрение оценки справедливой стоимости для него как единичного актива готового для реализации не целесообразно.

**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 оценивается свободный земельный участок, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

#### **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:

Рассматриваемый объект недвижимости относится к сельскохозяйственному назначению, представляет собой сельскохозяйственное угодье, используемое в кормовом севообороте, и остается таковым согласно разрешенному использованию.

#### **Определение наилучшего и наиболее эффективного использования для улучшений**

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.  
**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- \* жилое;
- \* офисное;
- \* торговое;
- \* производственное;
- \* складское.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

### **ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

### **ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ**

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, Специалисты приняли решение, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.

### **ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

Объекты оценки не относятся к объектам офисного назначения

### **ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ**

Объекты оценки согласно правовой обоснованности не относятся к объектам торгового назначения

### **Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования**

| Факторы                  | Производственное и складское назначения | Офисные помещения | Торговые помещения |
|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Потенциал местоположения | +                                       | -                 | -                  |
| Рыночный спрос           | +                                       | -                 | -                  |

|                            |          |          |          |
|----------------------------|----------|----------|----------|
| Правовая обоснованность    | +        | -        | -        |
| Физическая возможность     | +        | -        | -        |
| Финансовая оправданность   | -        | -        | -        |
| Максимальная эффективность | +        | -        | -        |
| <b>Итого</b>               | <b>5</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

Выводы: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование.



## **4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, для ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

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

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

#### **4.1.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.**

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения сравнительного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

#### **4.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.**

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

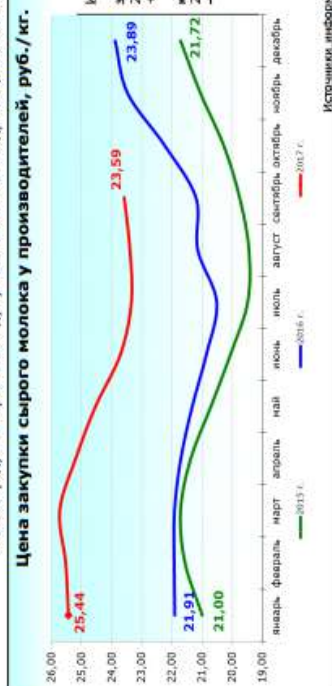
Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

*Анализ рынка молока*  
*Обзор рынка молока за 2017 год*



Потребительские цены за прошлую неделю выросли на масло сливочное и сыры на 0,1% и не изменились на молоко пастеризованное. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей в сентябре 2017 года выросла на 0,8%. В текущем году (по состоянию на 12.11.2017) импортные поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились на 14,2%. Увеличились поставки масла сливочного с 10,2 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 16,2 тыс. тонн в текущем году. Поставки молока сухого из дальнего зарубежья увеличились с 33,7 тыс. тонн в аналогичном периоде 2016 года до 44,6 тыс. тонн в текущем году (страны-поставщики: Аргентина, Турция, Швейцария, Новая Зеландия и Иран). Потребление молока и молочных продуктов в расчете на душу населения в 2017 году по оценке составляет 233,4 кг при рациональной норме 325 кг.

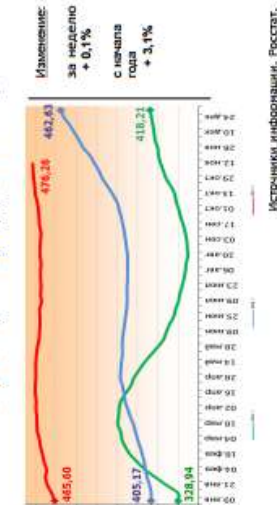
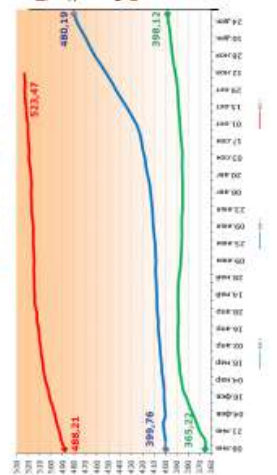
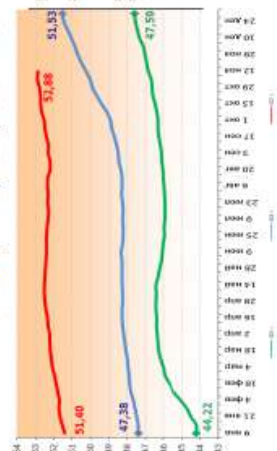
20 ноября  
2017 г.



| Сельское хозяйство                                                                           | Производственные показатели |          |       |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------|-------|--|
|                                                                                              | Январь-сентябрь             |          |       |  |
|                                                                                              | 2016 г.                     | 2017 г.  | %     |  |
| Валовой надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн                        | 11 559,8                    | 11 931,8 | 103,2 |  |
| Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов | 3 355,4                     | 3 347,5  | 99,8  |  |
| <b>Перерабатывающая промышленность - производство</b>                                        |                             |          |       |  |
| <b>Январь-сентябрь</b>                                                                       |                             |          |       |  |
| <b>2016 г.</b>                                                                               |                             |          |       |  |
| <b>2017 г.</b>                                                                               |                             |          |       |  |
| Молоко, кроме сырого                                                                         | 4 060,3                     | 3 978,4  | 98,0  |  |
| Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)                                | 2 257,1                     | 2 207,4  | 97,8  |  |
| Сыры                                                                                         | 332,8                       | 347,0    | 104,3 |  |
| Продукты сырные                                                                              | 121,1                       | 136,2    | 112,5 |  |
| Масло сливочное                                                                              | 191,7                       | 205,2    | 107,1 |  |
| Молоко и сливки сухие сублимированные                                                        | 86,0                        | 112,1    | 131,1 |  |

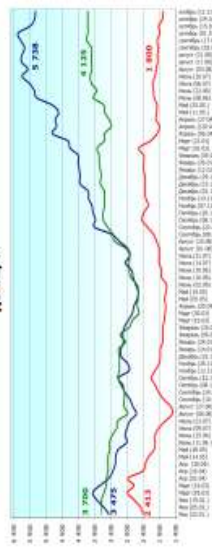
Источники информации. Росстат

- Масло сливочное



Источники информации: Росстат.

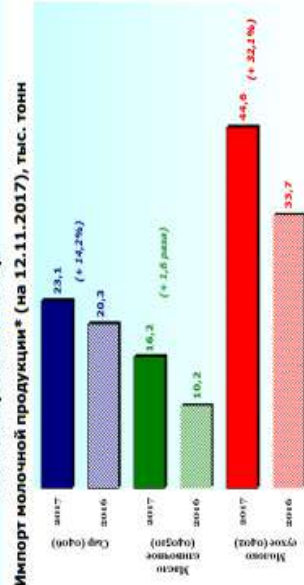
Цены на мировом рынке (ФОБ Оксания) на 12.11.2017,  
долл./т



Изменение за две недели с начала года:  
Масло сливочное: -0,4% / +34,5%; Сыр: 0% / +11,1%; СДМ: -0,7% / -23,8%

Отв. за подготовку: Монахова Н.А. т. (495) 607-67-22 (Департамент)

## Внешний рынок и импорт



**Импорт молочной продукции, тыс. тонн**

|                                     | ноябрь-сентябрь<br>Молоко цельное<br>(0402) | 2016 г. | 2017 г. | %     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|---------|---------|-------|
| из Республики Беларусь              | 188,4                                       | 241,3   | 128,1   | 125,0 |
| Молоко сухое и<br>концентрат (0402) | 177,8                                       | 223,3   | 125,0   | 105,6 |
| из Республики Беларусь              | 175,6                                       | 185,4   | 142,3   | 96,5  |
| Кисломолочная<br>продукция (0403)   | 70,6                                        | 100,5   | 142,4   | 142,4 |
| из Республики Беларусь              | 66,1                                        | 95,0    | 143,7   | 143,7 |
| Масло сливочное<br>(040510)         | 68,3                                        | 76,1    | 111,4   | 98,8  |
| из Республики Беларусь              | 58,4                                        | 57,7    | 162,8   | 97,0  |
| Сыры и творог (0406)                | 167,8                                       | 162,8   | 136,9   | 93,7  |
| из Республики Беларусь              | 146,1                                       | 136,9   | 93,7    |       |

Источники информации. Импорт – ФТС России

**ИТОГИ:** 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуска Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье и продуктивность и что с ними произошло за год.

**1. Потребление молочной продукции снижается** В 2016 году потребление молочной продукции показывало небольшой прирост в I полугодии. Он происходил благодаря увеличению тогда еще дешевого импорта и внутреннего производства молочной продукции. Однако затем произошло повышение мировых цен на молочную продукцию, и импортные поставки сократились. Свои объемы производства тоже снизились, а цен на внутреннем рынке начали расти. Эти события вновь привели к снижению темпов восстановления спроса. Продолжилось снижение потребления (сливочное масло, творог) и переориентация спроса - на более дешевую традиционную цельномолочную продукцию взамен дорогостоящих продуктов.

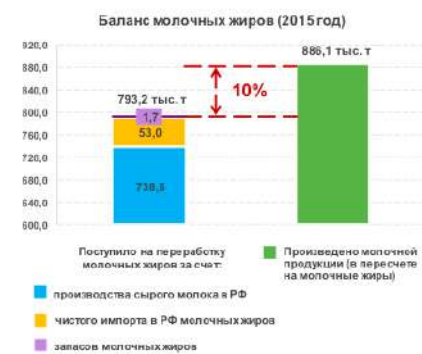


В итоге потребление цельномолочной продукции увеличилось по итогам 10 месяцев на 2,0%, сыров и сырных продуктов – на 4,2%, в том числе сравнительно дешевых плавленых сыров – на 0,6%, а потребление сырных продуктов еще остается ниже уровня 2015 года на 1,7%, сливочного масла – на 3,5%, творога и творожных продуктов – на 1,2%, йогурта – на 0,1%. По итогам 2016 года потребление молока и молочной продукции может снизиться до 237,5 кг/чел./год (73,1% от нормы), что окажется на 0,7% ниже показателя 2015 года. Глобально это происходит из-за падения покупательной способности доходов населения, повышения цен во II полугодии и увеличения стоимости импорта в результате роста мировых цен.

**2. Доля фальсификата на молочном рынке снизилась** Как мы считаем? По предварительным итогам 10 месяцев 2016 года, официально произведено молочной продукции (в пересчете на молочные жиры) около 738 тыс. т. При этом на переработку поступило 638 тыс. т молочного жира в виде сырого молока российского производства, 48 тыс. тонн – за счет импорта, около 1 тыс. т – за счет использования запасов. Таким образом, дефицит молочных жиров для произведенной в 2016 году молочной продукции составляет 51 тыс. т или около 7%. Причем в 2015 году по итогам 10 месяцев этот показатель составлял 8%, а по итогам года – 10%. Это объясняется снижением объемов фальсифицированной продукции в летние месяцы из-за увеличения валовых надоев и объемов производства товарного молока. Также снижение объемов фальсификата на молочном рынке может быть связано с комплексом мероприятий, направленных на выявление фальсифицированной молочной продукции, в результате чего часть фальсифицированного сливочного масла после корректировки маркировки перешла в категорию "маргарины и спреды".



Около 10% произведенной в 2015 году молочной продукции является фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



**Комментарий:**  
Жирность сырого молока принята равной 3,68% (средняя жирность по итогам 2014 года, по данным Минсельхоза России)

В расчете объемов импорта учтены импортируемые молочные жиры, используемые для производства молочных продуктов на территории РФ (по оценкам Аналитического центра MilkNews и Союзмолоко, это до 50% импортируемого сливочного масла, до 30% сухого цельного и до 70% сухого обезжиренного молока)

Подготовлено Аналитическим центром Союзмолоко совместно с MilkNews

Около 6% произведенной за 10 месяцев 2016 года молочной продукции является фальсифицированной. Официальный объем переработанных молочных жиров оказался больше, чем поступило на переработку



**Комментарий:**  
Жирность сырого молока принята равной 3,68% (средняя жирность по итогам 2014 года, по данным Минсельхоза России)

В расчете объемов импорта учтены импортируемые молочные жиры, используемые для производства молочных продуктов на территории РФ (по оценкам Аналитического центра MilkNews и Союзмолоко, это до 50% импортируемого сливочного масла, до 30% сухого цельного и до 70% сухого обезжиренного молока)

Подготовлено Аналитическим центром Союзмолоко совместно с MilkNews

3. Темпы наращивания производства молочных продуктов снижаются Производство большинства ключевых видов молочной продукции в России в 2016 году по итогам 10 месяцев остается выше прошлогодних уровней, но не на много. Приходится заметить, что темпы наращивания производства в текущем году значительно снизились. Это обусловлено недостатком сырья и увеличением объемов импорта молочной продукции в I полугодии. Производство цельномолочной продукции остается выше на 1,7%, сыров – на 2,2%, сырных продуктов – на 1,0%, сухого цельного молока – на 12,9%. При этом производство сливочного масла и сухого обезжиренного молока остается ниже объемов 2015 года на 5,6% и 4,8% соответственно, творога и творожных продуктов – на 1,8%, маргариновой продукции – на 6,4%. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, в 2016 году увеличится производство наиболее востребованных населением видов молочной продукции: цельномолочная продукция (+1,2%, до 11,9 млн т в пересчете на молоко), сыры (+2,4%, до 463,6 тыс. т) и сырные продукты (+0,1%, до 136,1 тыс. т). 4. Самая востребованная продукция в России - цельномолочная Производство цельномолочной продукции по итогам 10 месяцев 2016 года составило 9,913 млн т в пересчете на молоко, превысив показатель аналогичного периода 2015 года на 1,7%. По итогам 2016 года производство цельномолочной продукции, по оценкам АЦ MilkNews и Союзмолоко, может составить 11,9 млн т, или на 1,2% больше, чем в 2015 году. По оценкам Минэкономразвития России, прирост производства может составить 1,5%. Увеличение объемов производства цельномолочной продукции отмечается на протяжении 5 лет (с 2011 года). Переориентация потребительского спроса на традиционные сравнительно недорогие цельномолочные продукты (молоко, сметана, кефир и т.п.) в условиях снижения покупательной способности денежных доходов населения будет способствовать дальнейшему расширению производства цельномолочной продукции.

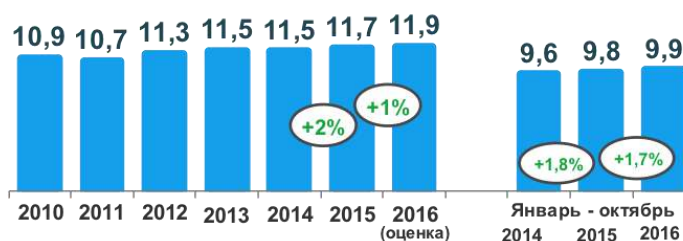
5. Производство сыров растет, а творога - снижается В 2016 году продолжилась начавшаяся в конце прошлого года тенденция снижения темпов наращивания объемов производства сыров и творога (считаются в одной группе). В результате за январь – октябрь 2016 года производство сыров и творога оказалось ниже уровня прошлого года на 0,2 % (в 2015 году прирост производства по итогам 10 месяцев составил 12,9%) и составило 1 148,6 тыс. т. Сыров и продуктов сырных было произведено на 1,9% больше (всего – 501,6 тыс. т), чем за тот же период 2015 года (в 2015 году аналогичный прирост составил 22,6%). При этом производство сыров оказалось выше прошлогодних показателей на 2,2%, а увеличение объемов производства более дешевых сырных продуктов составило только 1,0%. Вместе с тем производство творога и творожных продуктов продолжает снижаться во втором полугодии. За первое полугодие 2016 года производство творога и творожных продуктов увеличилось на 0,6% в сравнении с 2015 годом (за аналогичный период 2015 года – на 7,1%) и составило 400,3 тыс. т, однако уже по итогам августа совокупные объемы производства оказались на 1,3% ниже, чем в 2015 году (519,1 тыс. т против 525,7 тыс. т), а по итогам 10

месяцев валовое производство оказалось ниже на 1,8% и составило 647,0 тыс. т. Снижение темпов роста производства сыров и творога обуславливается рядом факторов. Это, прежде всего, сохраняющийся дефицит сырого молока, пригодного для производства сыров, сохраняющаяся ценовая конкуренция с зарубежными (в том числе белорусскими) производителями, сравнительно небольшой платежеспособный потребительский спрос на относительно дорогие молочные продукты, в том числе сыры. В результате оборотные активы промышленных производителей сыров сокращаются, что в условиях достаточно продолжительных сроков вызревания сыров оказывается неприемлемым и ведет к значительному снижению рентабельности производства.

6. Производство масла упало Производство масла сливочного в 2015 году росло умеренными темпами: за год прирост составил 3%, а абсолютный объем производства достиг 256,3 тыс. т. В 2016 году производство сливочного масла оставалось ниже соответствующих объемов 2015 года, чему способствовало наращивание импортных поставок и увеличение производства маргариновой продукции в I полугодии, а также продолжающееся снижение потребительского спроса на дорогостоящее сливочное масло. В условиях сокращения покупательной способности доходов населения потребители снижают потребление молочных жиров. Это касается как сливочного масла, так и его более дешевых "заменителей" – маргаринов и спредов, производство которых в 2015 году увеличилось в сравнении с 2013 годом на 15,6% и 10,6% соответственно. Наращиванию производства маргаринов в 2015 году и первой половине 2016 года способствовал недостаток сырого молока для производства молокоемкого сливочного масла, а также, возможно, комплекс мероприятий, направленных на выявление фальсифицированной молочной продукции, в результате чего часть фальсифицированного сливочного масла после корректировки маркировки перешла в категорию "маргарины и спреды". В результате объемы произведенного сливочного масла снизились, а маргаринов и спредов, напротив, увеличились. По оценкам АЦ MilkNews совместно с Союзмолоко, по итогам 2016 года производство сливочного масла может оказаться ниже объемов 2015 года на 5% и составит 243,5 тыс. т.



**Производство цельномолочной продукции**  
(в пересчете на молоко)\*, млн т



\* В позицию "Цельномолочная продукция" включается молоко жидкое обработанное, кефир (без пищевых продуктов и добавок), сметана, творог, сливки, продукты кисломолочные для детского питания, ряженка, биоюгurt и др.

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

7. Маргарины - больше не точка роста на рынке молочной продукции Производство маргариновой продукции планомерно увеличивается на протяжении уже нескольких лет, оставаясь значительно выше объемов производства сливочного масла. Однако по итогам октября 2016 года отмечается сокращение производства маргаринов на 6,4% (в сравнении с январем – октябрем 2015 года), до 401,7 тыс. т с начала года. За 10 месяцев 2016 года производство сливочного масла сократилось на 5,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года и составило 209,0 тыс. т (ниже объемов 2014 года на 1,9%). Производство маргариновой продукции при этом сократилось на 6,4%, до 401,7 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 129,2 тыс. т. Производство маргариновой продукции по итогам года может сократиться существенно – на 6,4%, до 492,9 тыс. т, спредов – на 1,1%, до 157,8 тыс. т. В результате совокупный объем производства сливочного масла, маргаринов и спредов окажется ниже уровня 2015 года на 5,1% и может составить 894,2 тыс. т. 8. Импорт сухого молока увеличивается и давит на российских сушильщиков Производство молока и сливок в твердых формах в 2015 году



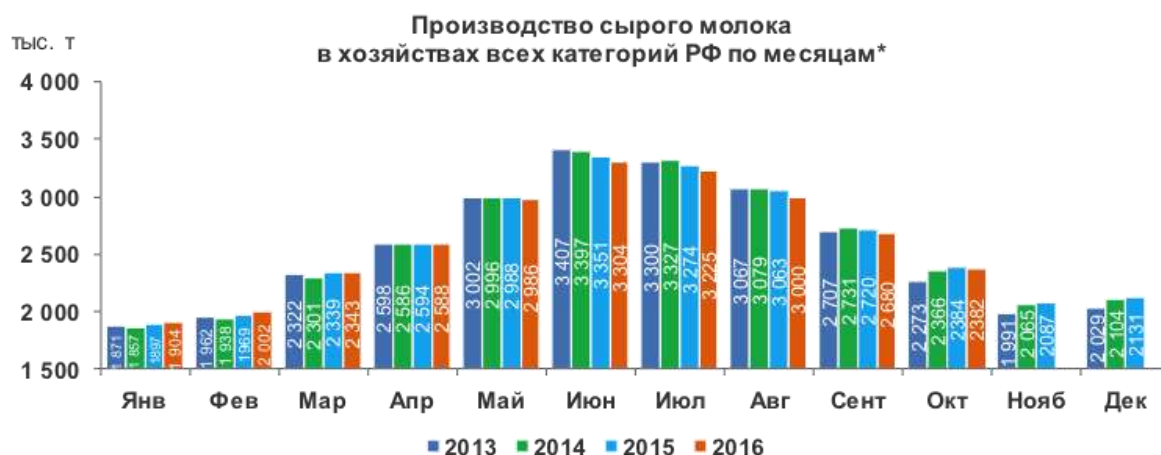
оставалось меньше объемов 2014 года на фоне увеличения импортных поставок сухого молока. В 2016 году тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам 2016 года производство сухого молока и сливок, вероятно, продолжит снижаться и окажется на 6% ниже объемов 2015 года (в 2015 году снижение составило 17,0%), составив 116,4 тыс. т. При этом производство СОМ снизится на 4,1% (до 63,0 тыс. т), производство СЦМ увеличится на 17,0% (до 24,0 тыс. т), но все равно окажется ниже объемов 2014 года на 17,3%, или 5,0 тыс. т. Снижение объемов внутреннего производства сопровождалось в 2015 году увеличением импортных поставок СОМ, в том числе из Республики Беларусь. Кроме того, в 2016 году отмечается увеличение поставок сухого обезжиренного (СОМ) и сухого цельного (СЦМ) молока на территорию Российской Федерации из стран дальнего и ближнего зарубежья. За январь – сентябрь текущего года в РФ из третьих стран было импортировано в 5,9 раза больше СОМ и в 10,7 раза больше СЦМ, чем в аналогичном периоде 2015 года. Наибольшее увеличение поставок сгущенного молока и сливок отмечается из Аргентины, Швейцарии, Уругвая и Турции, поставки из Белоруссии сохраняются на уровне прошлого года. Увеличение объемов импорта более дешевого сухого молока способствует снижению внутреннего производства СОМ и сливочного масла (что и отмечается по итогам 10 месяцев текущего года), а высвободившиеся объемы сырого молока направляются на производство цельномолочной продукции, объемы производства которой выросли за январь – октябрь текущего года на 1,7%.



9. Товарность молока растет, потому что растет производство в сельхозорганизациях. В 2016 году объем производства товарного молока окажется сопоставимым с прошлогодним уровнем, при этом повышение молочной продуктивности коров и уровня товарности в сельхозорганизациях позволит обеспечить прирост на уровне 280 тыс. т, в К(Ф)Х и ИП – на уровне 40 тыс. т, а в хозяйствах населения производство продолжит снижаться (-180 тыс. т). В результате совокупный прирост производства товарного молока может составить около 140 тыс. т. По расчетам Milknews, по итогам 10 месяцев 2016 года производство товарного молока составило около 17,3 млн т (на 0,7% больше, чем за тот же период 2015 года – 17,2 млн т). Показатель товарности в сельхозорганизациях составил в среднем 94,59% (за тот же период 2015 года – 94,45%), на переработку сельхозорганизациями было направлено 12,0 млн т молока, что на 2,1% больше, чем за тот же период в 2015 году. Вместе с тем темпы наращивания производства товарного молока в сельхозорганизациях снижаются: по итогам I квартала 2016 года объем производства товарного молока был на 4,2% выше уровня 2015 года. Это объясняется снижением валовых надоев молока в хозяйствах всех категорий в апреле – октябре в сравнении с 2015 годом.

10. Производство молока падает и продолжит падать и дальше. Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приросты ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2015 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016

году сохранятся тенденция снижения объемов производства сырого молока. По оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижение поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по всем категориям хозяйств.



**Всего за январь – декабрь 2015 года произведено 30,8 млн т молока  
(на уровне объемов 2014 года), в январе – октябре 2016 года произведено  
26,4 млн т сырого молока (▼-0,6% в сравнении с тем же периодом 2015 года)**

\* Итоговые суммы по году и кварталу могут отличаться от суммы ежемесячных объемов производства из-за досчетов, проводимых ежеквартально Росстатом

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

Источник: [http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/rinok-moloka-v-Rossii/rinok-moloka-v-Rossii\\_8419.html](http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/rinok-moloka-v-Rossii/rinok-moloka-v-Rossii_8419.html)

© Milknews - Новости молочного рынка

Выводы: На основании динамики цен на молоко следует: оптовые цены остаются стабильными и составляют 16 руб/литр.

*Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.*

Метод применяется для оценки незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения регулярного дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого при выращивании кормов;
- определение доли дохода, приходящегося на земельный участок;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого правом аренды.

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

$$\text{Цз.у.} = \text{Дчистый} / \text{Кк}, \quad (1)$$

где Цзу – цена земельного участка, Дчистый – чистый операционный доход, Кк – коэффициент капитализации.

Наиболее эффективное использование пастбища возможно в том случае, если соблюдены следующие условия:

осуществляется загонный или порционный выпас;

выполняется улучшение травостоя;

осуществляется пастбищеоборот.

Расчет величины валового дохода осуществим от производства молока, что является основным производственным направлением использования пастбищ в Подмосковье и ближайших областях2).

Расчет представлен в таблицах: Все данные для расчета представлены в приложение.

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 2

| 1                               | 2           | 3                 | 4                           | 5                                   | 6                                                                 | 7                                           |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Наименование товарной продукции | Площадь, га | Урожайность, ц/га | Коэффициент перевода в к.е. | Выход кормов, центнеро в к.е. (3*4) | Затраты кормов на 1 ц молока, (расчет приведен ниже таблицы) к.е. | Производство молока с 1 га пастбищ, ц (5/6) |
| Зеленая масса на лугах          | 1           | 90                | 0,2                         | 18                                  | 0,74                                                              | 24,32                                       |

[fb.ru/article/255953/trava-kormovaya-kozlyatnik-klever-lyutserna-donnik-poleznyie-svoystva-vyraschivanie](https://fb.ru/article/255953/trava-kormovaya-kozlyatnik-klever-lyutserna-donnik-poleznyie-svoystva-vyraschivanie)

получения зелени, силосования и заготовки сена. Выращиваться может как в травосмеси, так и самостоятельно.

### Клевер белый

Хорошо растет на супесчаных, суглинистых слабокислых или нейтральных почвах. В первый год трава (клевер) способна цвести и давать семена. На второй год жизни наступает полное развитие. На одном месте может расти до 9-10 лет.

Трава (клевер) влаго- и солнцелюбива, морозостойчива. Лучше всего произрастает в регионах с влажным прохладным климатом, где не бывает засухи.

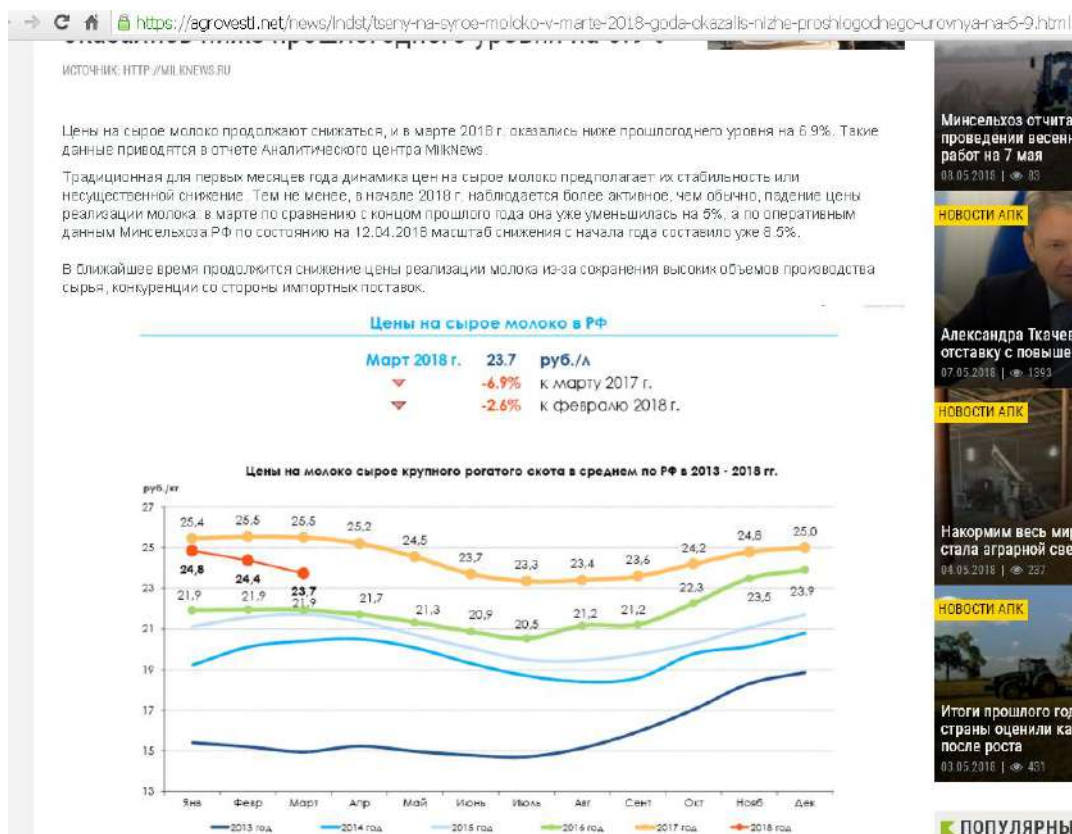


Посевной белый клевер является отличным кормовым растением, содержащим много протеина. При выпасе скотом при пастбище не угнетает растение, а, наоборот, способствует лучшему его разрастанию. Посадка этой бобовой культуры улучшает плодородие почвы. Включение ее в состав травосмеси с тимофеевкой, райграсом и другими растениями способствует повышению кормового качества пастбищной травы — увеличивается содержание протеина, фосфора, жира, кальция, калия и снижает уровень клетчатки. Урожайность зеленой массы на лугах — около 60-120 ц/га, сена примерно 18-35 ц/га, семян 3,0-5,0 ц/га.

Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет: 28,6

Надой молока на одну корову, кг: 3893 кг или 38,93, ц.

Затраты кормов на 1 ц молока составляет:  $28,6 / 38,93 = 0,74$



Реализационная Цена 23,7 руб/кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2370 руб.

Типичным для рынка производства сельскохозяйственной продукции является распределение дохода между предпринимателем, ведущим сельскохозяйственный бизнес, и собственником земли в пропорции 7,5 к 2,5, т.е. доля земельного участка в доходе составляет 25 %. (приложение 1, принимаем минимальное значение диапазона, так как земли сельскохозяйственного производства не прибыльны. Исходные показатели приняты по данным МосНИИПИземлеустройства; Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие / Под ред. д.э.н. Д.Б.Аратского и д.э.н., проф. Л.И.Кошкина – М.: ВШПП, 2003 – 84 с.

в июле 2018 года реализационную цену принимаем 2330 ц.руб.

Расчет величины годового валового дохода и земельной ренты с 1 га пастбищ

Таблица 3

| Наименование товарной продукции | Реализационная цена за 1 ц, руб | Производство молока с 1 га пастбищ, ц | Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб | Доля земельного участка | Рента, руб |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| Молоко                          | 2370                            | 24,32                                 | 57638,4                                                       | 0,25                    | 14 409,6   |

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14 409,6 руб. или 1,44096 руб/м2.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал, величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение права аренды земельного участка, и наиболее вероятное изменение его стоимости. Поскольку использование сельскохозяйственных угодий на сегодняшний день достаточно рискованное в нечерноземной области, то в качестве ставки капитализации нами принята безрисковая ставка и величина премии за риск.

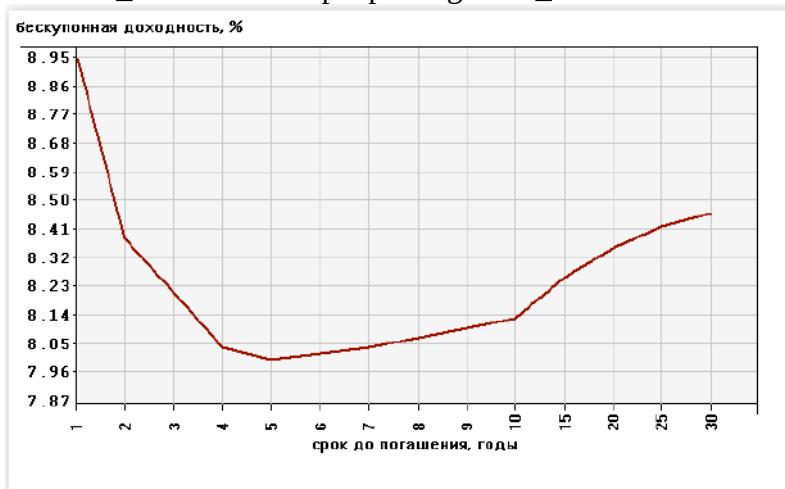
В настоящем отчете ставка капитализации была принята исходя из безрисковой ставки на дату оценки, т.е. наиболее надежная доходность, которую может получить



инвестор на свой капитал при заданных периоде получения дохода и сумме инвестиции – как правило, это минимально возможная доходность.

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

[http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr)



Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 6,1429 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$K_k = 8,41 \% + 6,1429 \% = 14,5529\%$ , то есть 0, 145529

Риск вложений (в %) определяется по расчету оценщика для каждого объекта следующим образом:

Таблица 4

| № | Название риска            | Степень риска в % |   |   |   |   |    |    |   |   |    |
|---|---------------------------|-------------------|---|---|---|---|----|----|---|---|----|
|   |                           | 1                 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6  | 7  | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Природные и др. ЧС        |                   |   |   |   |   |    | +  |   |   |    |
| 2 | Инфляции                  |                   |   |   |   | + |    |    |   |   |    |
| 3 | Законодательный           |                   |   |   | + |   |    |    |   |   |    |
| 4 | Ухуд. общей эк. ситуац.   |                   |   |   |   |   | +  |    |   |   |    |
| 5 | Бизнес – риск             |                   |   |   |   |   |    | +  |   |   |    |
| 6 | Риск управлен. Недвиж.    |                   |   |   |   |   | +  |    |   |   |    |
| 7 | Физические параметры      |                   |   |   |   |   |    |    | + |   |    |
|   | Количество наблюдений     |                   |   |   | 1 | 1 | 2  | 2  | 1 |   |    |
|   | Взвешенный итог           |                   |   |   | 4 | 5 | 12 | 14 | 8 |   |    |
|   | Σ взвешенных итогов       | 43                |   |   |   |   |    |    |   |   |    |
|   | Кол-во рисков             | 7                 |   |   |   |   |    |    |   |   |    |
|   | Ср. взвеш. значение риска | 6,1429%           |   |   |   |   |    |    |   |   |    |

1. Без пояснения.
2. Риск инфляции – рост арендной платы.
3. Законодательный риск влияет на операционные расходы
4. Изменение общего экономического состояния влияет на арендную плату.
5. Бизнес – риск отражает неопределенность получения дохода, вызванную характером бизнеса арендатора – влияет на доходы.

6. Риск управления недвижимостью – под управления недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на сохранение вложенного капитала.

7. Физические параметры участка влияют на размер получаемого чистого дохода.

$\text{Цм2.з.у.} = \text{Дчистый} / K_k = 1,44096 \text{ руб./м2 в год} / 0, 145529 = 9,90 \text{ руб/м2.}$

| 1                 | 2              | 3                 | 4                                        | 5=4*3                           | 6=5 округленно                                |
|-------------------|----------------|-------------------|------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| Кадастровый №     | Ближайший н.п. | Площадь,<br>кв.м. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб./кв.м. | Справедливая<br>стоимость, руб. | Справедливая<br>стоимость,<br>Округленно руб. |
| 50:27:0020709:110 | Сосновый Бор   | 27976             | 9,90                                     | 276 962,4                       | 280 000                                       |
| Итого             |                |                   |                                          | 276 962,4                       | 280 000                                       |



## 4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Оцениваемые строения - на дату оценки не функционируют по своему назначению, в связи с большим физическим износом. Поэтому оценщик принял решение оценить данные строения затратным подходом.

данном случае корректно рассматривать для целей оценки рыночной стоимости имущественного комплекса стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Расчет стоимости замещения существующих улучшений проводился методом сравнительной единицы. В данном методе стоимость недвижимого имущества определяется путем произведения затрат на строительство 1 кв. м (1 куб. м.) сопоставимого объекта недвижимости на общую площадь (объем) оцениваемого объекта недвижимости. Сопоставимый объект недвижимости должен быть аналогичен оцениваемому по функциональному назначению. При определении затрат применяются справочники по стоимости строительства, таблицы повышающих коэффициентов для основных видов строительных работ (официальные данные, утвержденные и изданные в установленном порядке).

В общем виде стоимость замещения объекта определяется по следующей формуле:

$$СЗ = С \text{ затрат на 1 срав. ед.} \times К \times ПП \times НДС,$$

где: СЗ – стоимость замещения;

С затрат на 1 срав. ед. – стоимость затрат на строительство одной сравнительной единицы;

К – количество сравнительных единиц в объекте оценки (общая площадь, строительный объем);

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При проведении расчетов стоимость замещения определялась на основе «Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов» (УПВС).

При проведении расчетов были учтены региональные особенности строительства и произведен пересчет цен на дату оценки.

### Методы определения восстановительной стоимости

Стоимость замещения оцениваемых объектов принята по данным об укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанных в 1970-1972 годах.

Сборники УПВС наиболее применимы для оценки объектов, построенных по типовым проектам до 1980 годов.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 куб. м строительного объема здания или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 кв. м площади стенда, 1 куб. м фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а так же общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно – изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно – премиальной системе труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате

работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Определение стоимости замещения по сборникам УПВС предполагает выполнение следующих этапов:

1. Выбор объекта аналога производится по основным характеристикам:

- назначение здания (сооружения);
- общая форма: этажность, наличие подвала и т.д.;
- характеристики конструкций здания (сооружения) и элементов его инженерного оборудования;
- расчетный объем.

2. Определение восстановительной стоимости объекта аналога на измеритель в базисном уровне цен (Стаб) непосредственно по таблице УПВС.

3. Корректировка восстановительной стоимости на измеритель при отличии объекта-аналога от объекта оценки.

$$C = C_{\text{таб}} \times \prod_{i=1}^3 K_i$$

где  $K_i$  - поправочные коэффициенты на следующие факторы:

- местоположение объекта оценки;
- отличия по типам основных несущих конструкций;
- расхождение технических характеристик прочих элементов здания.

Удельный показатель стоимости, определенный в соответствии с УПВС должен быть скорректирован с учетом отличий объекта оценки от объекта – аналога. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится в зависимости от набора конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств в оцениваемом здании. Корректирующий коэффициент определяется отношением суммарного удельного веса конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого здания или сооружения к 100% (т.е. к суммарному удельному весу элементов объекта - аналога).

4. Определение суммы прямых и косвенных издержек в базисном уровне цен.

$$\text{ПИ} + \text{КИ} = C \cdot V$$

где  $V$  - расчетный объем здания (сооружения);

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки.

5. Пересчет восстановительной стоимости здания в текущий уровень цен.

$$C3 = (\text{ПИ} + \text{КИ}) \cdot \text{И84/69} \cdot \text{Т84/69} \cdot \text{Итек/69} \cdot \text{ПП} \cdot \text{НДС},$$

где  $C3$  – стоимость замещения;

И84/69 - индекс перехода от сметных цен 1969 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Т84/69 - территориальный коэффициент к индексу перехода от сметных цен 1972 г. к ценам 1984 г. определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сводных сметных расчетов»;

Итек/84 - индексы пересчета цен в строительстве на дату оценки получены из ежеквартального межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ, выпуск 100;

ПП – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

$$И1984/1969=1,212$$

$$И2018/1984=9,779/0,04989=196,01$$

$$И2018/2011=9,779/6,127=1,60$$

#### Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Выделяют следующие методы расчёта неустрашимого физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод рыночной выборки;
- метод срока жизни.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял нормативный метод.

Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>1</sup>

Таблица 5

| Физический износ, % | Состояние несменяемых конструкций зданий                                                                                                                                                          | Состояние внутренних конструктивных элементов                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0-20                | Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.                                                                                                                               | Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.                                                                                                                                                                          |
| 21-40               | Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.                                         | Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.                                                                                             |
| 41-60               | Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. | Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.                                  |
| 61-80               | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.   | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели |

<sup>1</sup>Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

|        |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                                                                                                                                                                                     | между ступенями.                                                                                                                                                                                 |
| 81-100 | Здание в опасном состоянии.<br>Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен. | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена. |

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСЕ53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ отдельных конструктивных элементов (далее элементов), систем инженерного оборудования (далее систем) или их участков оценивается путем сравнения выявленных признаков физического износа с их количественными значениями, приведенными в таблицах. Выявление признаков физического износа производится путем визуального и инструментального натурного обследования здания.

Оценщик не располагает данными о физическом износе здания. В связи с этим состояние объекта оценки его износ определен не по данным Технического паспорта, а экспертным путем на основании данных Заказчика, а также на основании справочных данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 6

| Строения на участке                                                    | S кв.м.  |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| Крытая стоянка для с/х техники<br>Кадастровый номер:50:27:07:01050:001 | 2 032,60 |
| Стоянка для с/х техники<br>Кадастровый номер:50:27:07:01050:002        | 976,30   |
| Арочный склад<br>Кадастровый номер:50:27:07:01050:003                  | 405,30   |
| Здание мастерская<br>Кадастровый номер:50:27:07:01050:004              | 1 791,00 |
| Сушильный цех травяной муки<br>Кадастровый номер:50-50-27/027/2008-088 | 1 368,90 |

Определение физического износа

| Наименование                                                         | Физический износ нормативный метод (с округлением), % |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Крытая стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:001  | 25,00%                                                |
| Стоянка для с/х техники Кадастровый номер:50:27:07:01050:002         | 30,00%                                                |
| Арочный склад Кадастровый номер:50:27:07:01050:003                   | 20,00%                                                |
| Здание мастерская Кадастровый номер:50:27:07:01050:004               | 30,00%                                                |
| Сушильный цех травяной муки Кадастровый номер: 50-50-27/027/2008-088 | 51,00%                                                |

#### Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной

полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Потребностью в замене или модернизации элементов;
- Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».
- Неустрашимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

В нашем случае все оцениваемые объекты имеют неустрашимый функциональный износ. Степень (градацию) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям можно представить следующим образом (в порядке возрастания):

**Степень (градация) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям**

Таблица 7

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Архитектурно-строительные решения (планировка) | <p>Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)</p> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Конструктивные элементы | <p>Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям</p> <p>Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения)</p> <p>Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)</p> <p>Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)</p>                                                 |
| Строительные материалы  | <p>Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил</p> <p>Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания</p> <p>Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены</p> <p>Некачественные строительные материалы не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Отделочные материалы    | <p>Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований</p> <p>Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания</p> <p>Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке</p> <p>Отсутствие отделки</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Инженерные системы      | <p>Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта</p> <p>Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечить современный уровень эстетики и комфорта только при условии их ремонта (частичной замены)</p> <p>Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы</p> <p>Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей</p> |

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. Вычисление этой разницы для



каждого конкретного объекта является весьма трудоемким процессом, а подчас и совсем невозможным, ввиду конъюнктурного изменения уровня цен на строительные материалы и работы. Отдельные группы факторов, вызывающие функциональный износ объекта по-разному влияют на величину общего функционального износа здания (сооружения) в целом.

В зависимости от степени значимости отдельных групп факторов, Оценщиком приданы им следующие удельные веса:

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Архитектурно-строительные решения (планировка) | 0,10 |
| Конструктивные элементы                        | 0,10 |
| Строительные материалы                         | 0,30 |
| Отделочные материалы                           | 0,30 |
| Инженерные системы                             | 0,20 |

#### Расчет функционального износа

Таблица 8

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Архитектурно-строительные | Архитектурно-строительные решения выполнены согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)                                                                                                     | 0-25   |
|                           | Архитектурно-строительные решения не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)                                                                                       | 25-50  |
|                           | Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и тп.)                                                                               | 50-75  |
|                           | Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)                                                                                                                                                     | 75-100 |
| Конструктивные элементы   | Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям                                                                                                  | 0-25   |
|                           | Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)                                                                              | 25-50  |
|                           | Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)                                                                                      | 50-75  |
|                           | Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства) | 75-100 |
| Строительные материалы    | Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил                                                                                                                                                       | 0-25   |
|                           | Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания                                                                                 | 25-50  |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                      | Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены                                                                                                                                                                            | 50-75  |
|                      | Некачественные строительные материалы, не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций                                                                                                                                                   | 75-100 |
| Отделочные материалы | Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований                                                                                                                                                                          | 0-25   |
|                      | Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания                                                                                                                                                                                       | 25-50  |
|                      | Качественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке                                                                                                                                                       | 50-75  |
|                      | Отсутствие отделки                                                                                                                                                                                                                                                    | 75-100 |
| Инженерные системы   | Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта                                                             | 0-25   |
|                      | Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечению | 25-50  |
|                      | Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы                                                                             | 50-75  |
|                      | Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей                                                                                                                                                                    | 75-100 |

Таким образом, общий функциональный износ будет определяться по формуле:

$$\text{Ифун.} = \Sigma \text{Ифун. гр.} \times \text{Вуд.},$$

где Ифун. – общий функциональный износ здания (сооружения), Ифун. гр. – степень функционального износа по группе факторов, Вуд. – удельный вес данной группы факторов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Определение функционального износа для объекта недвижимости приведено в Таблице 12.

### Расчет функционального износа

Таблица 9

| №                                                                           | 1                           | 2       | 3                              | 4       | 5                                 | 6       | 7                               | 8       | 9                         | 10      | $(1*2)+(3*4)+(5*6)+(7*8)+(9*10)$                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------|--------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|---------------------------------|---------|---------------------------|---------|-------------------------------------------------------|
| Наименование                                                                | Арх.-<br>строит.<br>решения | Уд. вес | Конструкти<br>вные<br>элементы | Уд. вес | Строител<br>ьные<br>материал<br>ы | Уд. вес | Отдел<br>очные<br>матер<br>иалы | Уд. вес | Инженер<br>ные<br>системы | Уд. вес | Функциона<br>льный<br>износ (с<br>округление<br>м), % |
| Крытая стоянка для с/х техники<br>Кадастровый<br>номер:50:27:07:01050:001   | 20%                         | 10%     | 35%                            | 10%     | 35%                               | 30%     | 30%                             | 30%     | 25%                       | 20%     | 30,00%                                                |
| Стоянка для с/х техники<br>Кадастровый<br>номер:50:27:07:01050:002          | 75%                         | 10%     | 75%                            | 10%     | 75%                               | 30%     | 75%                             | 30%     | 75%                       | 20%     | 75,00%                                                |
| Арочный склад<br>Кадастровый<br>номер:50:27:07:01050:003                    | 45%                         | 10%     | 50%                            | 10%     | 50%                               | 30%     | 45%                             | 30%     | 45%                       | 20%     | 47,00%                                                |
| Здание мастерская<br>Кадастровый<br>номер:50:27:07:01050:004                | 75%                         | 10%     | 75%                            | 10%     | 75%                               | 30%     | 75%                             | 30%     | 75%                       | 20%     | 75,00%                                                |
| Сушильный цех травяной муки<br>Кадастровый номер: 50-50-<br>27/027/2008-088 | 75%                         | 10%     | 80%                            | 10%     | 90%                               | 30%     | 90%                             | 30%     | 90%                       | 20%     | 87,50%                                                |

### Определение внешнего износа

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

О существовании экономического износа в определенной отрасли может говорить отсутствие в ней нового строительства. Однако, экономический износ может существовать и в случаях, когда имеют место проекты нового строительства.

В данном случае внешний износ определен, как прибыль предпринимателя, которую мог бы получить инвестор будь пригодны сооружения для функционирования. на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2017 г.: и составляет 14%, для производственных помещений в 10-30 км от МКАД

СРД-21, ноябрь 2017 г.

| № п/п | Город, область, местоположение объекта                   | Тип недвижимости                               | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) % |                | Рыночные внешние износы (ВнИ) % |                |
|-------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|
|       |                                                          |                                                |                             | Ноябрь 2016 г.                          | Ноябрь 2017 г. | Ноябрь 2016 г.                  | Ноябрь 2017 г. |
| 12.   | Московская область                                       |                                                |                             |                                         |                |                                 |                |
|       | 15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. проектам | 1, 3                        | 49                                      | 42             |                                 |                |
|       | 40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. проектам | 1, 3                        | 40                                      | 34             |                                 |                |
|       | 20-40 км от МКАД                                         | Типовые загор. влад. соврем. постройки         | 1, 7                        | 36                                      | 32             |                                 |                |
|       | 20-40 км от МКАД                                         | Типовые загор. влад. старой постройки          | 7                           | 31                                      | 30             |                                 |                |
|       | 50-60 км от МКАД                                         | Типовые загор. влад. соврем. постройки         | 1                           | 35                                      | 38             |                                 |                |
|       | 60-70 км от МКАД                                         | Типовые загор. влад. соврем. постройки         | 1                           | 33                                      | 30             |                                 |                |
|       | 20-40 км от МКАД                                         | Типовое жилье                                  | 4, «С»                      | 22-28                                   | 20-25          |                                 |                |
|       | 10-20 км от МКАД                                         | Офисы                                          | 1, 3, 4, 6, «В»             | 16                                      | 13             |                                 |                |
|       | 10-20 км от МКАД                                         | Офисы                                          | 1, 4, «С»                   | 12                                      | 12             |                                 |                |
|       | 30-40 км от МКАД                                         | Офисы                                          | 1, 4, «С»                   | 12                                      | 10             |                                 |                |
|       | 50-60 км от МКАД                                         | Офисы                                          | 1, 4, «С»                   | 8                                       | 7              |                                 |                |
|       | 70-90 км от МКАД                                         | Офисы                                          | 1, 4, «С»                   | 7                                       | 5              |                                 |                |
|       | 10-20 км от МКАД                                         | Склады-терминалы                               | 6, «В»                      | 62                                      | 66             |                                 |                |
|       | 40-70 км от МКАД                                         | Склады-терминалы                               | 6, «В»                      | 47                                      | 49             |                                 |                |
|       | 10-30 км от МКАД                                         | Магазины                                       | 1, «С»                      | 42                                      | 44             |                                 |                |
|       | 30-60 км от МКАД                                         | Магазины                                       | 1, «С»                      | 36                                      | 32             |                                 |                |
|       | 70-90 км от МКАД                                         | Магазины                                       | 1, «С»                      | 28                                      | 24             |                                 |                |
|       | 10-30 км от МКАД                                         | Произв. помещения                              | 4, «С»                      | 15                                      | 14             |                                 |                |
|       | 30-60 км от МКАД                                         | Произв. помещения                              | 4, «С»                      | 14                                      | 16             |                                 |                |
|       | 70-90 км от МКАД                                         | Произв. помещения                              | 4, «С»                      | 8                                       | 10             |                                 |                |
|       | 80-100 км. от МКАД                                       | Котловники                                     | 2, «С»                      |                                         |                | 16                              | 22             |

### Определение совокупного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - И_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

И<sub>физ.</sub> – физический износ (physical deterioration);

И<sub>функ.устар.</sub> – функциональное устаревание (functional obsolescence);

И<sub>экон.устар.</sub> – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Таблица 10

| Наименование                                                            | Функциональный износ (с округлением), % | Физический износ нормативный метод (с округлением), % | Внешний износ (с округлением), % | Совокупный износ (с округлением), % |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Крытая стоянка для с/х техники<br>Кадастровый номер: 50:27:07:01050:001 | 30,00%                                  | 25,00%                                                | 14%                              | 54,85%                              |
| Стоянка для с/х техники<br>Кадастровый номер: 50:27:07:01050:002        | 75,00%                                  | 30,00%                                                | 14%                              | 84,95%                              |
| Арочный склад<br>Кадастровый номер: 50:27:07:01050:003                  | 47,00%                                  | 20,00%                                                | 14%                              | 63,54%                              |
| Здание мастерская<br>Кадастровый номер: 50:27:07:01050:004              | 75,00%                                  | 30,00%                                                | 14%                              | 84,95%                              |
| Сушильный цех травяной муки<br>Кадастровый номер: 50-50-27/027/2008-088 | 87,50%                                  | 51,00%                                                | 14%                              | 94,73%                              |

### Прибыль предпринимателя

Так как сооружения обладают большими износами и не служат для принесения прибыли то прибыль предпринимателя равняется 0 или коэффициент равен 1

В Таблице 7 приводится расчет восстановительной стоимости Объекта оценки.

Таблица 11

| №                                                                       | 1                                                    | 2                | 3                                                                                  | 4                                                                              | 5                                                     | 6                                              | 7                                                  | 8     | 9                    | 10                                                                      | 11                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Наименование                                                            | Строительный объем объекта оценки, куб.м./Длина п.м. | Сборник          | Справочный показатель, 1 ед. измерения объекта, руб. по состоянию на 01.01.1969 г. | Поправка на отсутствие строительных конструкций, 1 ед. измерения объекта, руб. | Региональный климатический корректирующий коэффициент | Индекс перехода цен от 1969 г. к ценам 1984 г. | Индекс перехода цен от 1984 г. к ценам даты оценки | ПП, % | Накопленный износ, % | Рыночная стоимость на дату оценки, руб.<br>(1*3*4*5*7*<br>*(1+8)*(1-9)) | Рыночная стоимость на дату оценки, руб.<br>округленно |
| Крытая стоянка для с/х техники<br>Кадастровый номер: 50:27:07:01050:001 | 2032,6 кв.м                                          | Данные интернета | 615-стоимость 1 кв.м. на дату оценки                                               | -                                                                              | -                                                     | -                                              | -                                                  | 1     | 54,85%               | 564 397,1                                                               | 560 000                                               |
| Стоянка для с/х техники<br>Кадастровый номер: 50:27:07:01050:002        | 976,3 кв.м                                           | Данные интернета | 615-стоимость 1 кв.м. на дату оценки                                               | -                                                                              | -                                                     | -                                              | -                                                  | 1     | 84,95%               | 90 363,89                                                               | 90 000                                                |
| Здание мастерская<br>Кадастровый номер: 50:27:07:01050:004              | 6000                                                 | УПВС таб. № 60   | 7,1                                                                                | 1                                                                              | 1                                                     | 1,212                                          | <b>196,01</b>                                      | 1     | 84,95%               | 1 523 094,84                                                            | 1 520 000                                             |
| Сушильный цех травяной муки<br>Кадастровый номер: 50-50-27/027/2008-088 | 2500                                                 | УПВС таб. № 60   | 7,8                                                                                | 1                                                                              | 1                                                     | 1,212                                          | <b>196,01</b>                                      | 1     | 94,73%               | 244 132,77                                                              | 240 000                                               |
| Наименование                                                            | Строительный объем                                   | Сборник          | Справочный показатель, 1 ед. измерения                                             | Поправка на отсутствие                                                         | Региональный климатический                            |                                                | Индекс перехода цен от 2011 г. к                   | ПП, % | Накопленный износ, % | Рыночная стоимость на дату оценки,                                      | Рыночная стоимость на дату оценки,                    |



|                                                              | объекта<br>оценки,<br>куб.м./Дл<br>ина п.м. |                                                                                    | объекта, руб.<br>по состоянию<br>на 01.01.2011<br>г. | строительн<br>ых<br>конструкци<br>й, 1 ед.<br>измерения<br>объекта,<br>руб. | ский<br>корректир<br>ующий<br>коэффици<br>ент |   | ценам даты<br>оценки |   |        | руб.<br>(1*3*4*5*7*<br>*(1+8)*(1-9)) | руб.<br>округленно |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---|----------------------|---|--------|--------------------------------------|--------------------|
| Арочный склад<br>Кадастровый<br>номер:50:27:07:0<br>1050:003 | 2026,5                                      | С3.1<br>9.033<br>с<br>умень<br>шением<br>стои<br>мости<br>и на<br>комму<br>никации | 1241,52                                              | 0,7633                                                                      | 1                                             | 1 | 1,6                  | 1 | 63,54% | 1 120 294,59                         | 1 120 000          |

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Итоговая справедливая стоимость составляет: 3 620 000 рублей

| Наименование                    | № свидетельства | Кадастровый №             | Площадь<br>, кв.м | Справедливая<br>стоимость,<br>округленно,<br>рубли |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|
| Земельный<br>участок            | 50 АГН 749770   | 50:27:0020709:110         | 27 976            | 280 000                                            |
| Крытая стоянка<br>для с/х машин | 50 HAN 1557028  | 50:27:07:01050:001        | 2 032,60          | 560 000                                            |
| Стоянка для с/х<br>техники      | 50 HAN 1557081  | 50:27:07:01050:002        | 976,30            | 90 000                                             |
| Арочный склад                   | 50 HAN 1557085  | 50:27:07:01050:003        | 405,30            | 1 120 000                                          |
| Здание<br>мастерской            | 50 HAN 1557084  | 50:27:07:01050:004        | 1 791,00          | 1 520 000                                          |
| Сушильный цех<br>травяной муки  | 50 HBN 381784   | 50-50-27/027/2008-<br>088 | 1 368,90          | 240 000                                            |
| Итого                           |                 |                           |                   | 3 810 000                                          |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий<sup>2</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

| № | Показатели                                              | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | Вектор приоритета |
|---|---------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| 1 | учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки   | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 2 | наличие необходимой информации для реализации метода    | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 3 | достоверность имеющейся информации                      | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 4 | учет специфических особенностей объекта оценки          | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 5 | учет влияния возможных рисков при определении стоимости | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 6 | отражение тенденции развития рыночной ситуации          | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице

**Ввесовой коэффициент для земельного участка Таблица**

| № п/п | Наименование фактора                                          | Вес фактора | Сравнит. подход | Доходный подход | Затратный подход |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1     | Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта | 16,67%      | 100%            | 0%              | 0%               |

<sup>2</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

| № п/п                             | Наименование фактора                                         | Вес фактора | Сравнит. подход | Доходный подход | Затратный подход |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 2                                 | Наличие информации, необходимой для реализации подхода       | 16,67%      | 100%            | 0%              | 0%               |
| 3                                 | Достоверность используемой информации при реализации подхода | 16,67%      | 100%            | 0%              | 0%               |
| 4                                 | Учет специфических особенностей объекта оценки               | 16,67%      | 100%            | 0%              | 0%               |
| 5                                 | Учет влияния возможных рисков при определении стоимости      | 16,67%      | 100%            | 0%              | 0%               |
| 6                                 | Отражение тенденции развития рыночной ситуации               | 16,67%      | 100%            | 0%              | 0%               |
| Результирующий вектор приоритетов |                                                              | 100%        | 100%            | 0%              | 0%               |

Весовой коэффициент для зданий Таблица

| № п/п                             | Наименование фактора                                          | Вес фактора | Сравнит. подход | Доходный подход | Затратный подход |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1                                 | Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта | 16,67%      | 0%              | 0%              | 100%             |
| 2                                 | Наличие информации, необходимой для реализации подхода        | 16,67%      | 0%              | 0%              | 100%             |
| 3                                 | Достоверность используемой информации при реализации подхода  | 16,67%      | 0%              | 0%              | 100%             |
| 4                                 | Учет специфических особенностей объекта оценки                | 16,67%      | 0%              | 0%              | 100%             |
| 5                                 | Учет влияния возможных рисков при определении стоимости       | 16,67%      | 0%              | 0%              | 100%             |
| 6                                 | Отражение тенденции развития рыночной ситуации                | 16,67%      | 0%              | 0%              | 100%             |
| Результирующий вектор приоритетов |                                                               | 100%        | 0%              | 0%              | 100%             |

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке нежилых помещений применялся данный подход. Вес равен 1

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Данный подход не применялся для нежилых помещений, а так же земельного участка. Вес равен 0

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Данный подход не применялся для не жилых помещений. Вес равен 0.

Данный подход применялся для определения справедливой стоимости земельного участка. Вес равен 1.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. Оценщик округлил полученные результаты. Итоговые величина справедливой стоимости получены с учетом округления.

**На основании информации, представленной в данном отчете с учетом округления, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки составляет:**

**3 810 000 руб.**

**(Три миллиона восемьсот десять тысяч рублей)**

**В том числе:**

| Наименование                 | № свидетельства | Кадастровый №         | Площадь, кв.м | Справедливая стоимость, округленно, рубли |
|------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Земельный участок            | 50 АГН 749770   | 50:27:0020709:110     | 27976         | 280 000                                   |
| Крытая стоянка для с/х машин | 50 АН 1557028   | 50:27:07:01050:001    | 2 032,60      | 560 000                                   |
| Стоянка для с/х техники      | 50 АН 1557081   | 50:27:07:01050:002    | 976,30        | 90 000                                    |
| Арочный склад                | 50 АН 1557085   | 50:27:07:01050:003    | 405,30        | 1 120 000                                 |
| Здание мастерской            | 50АН 1557084    | 50:27:07:01050:004    | 1 791,00      | 1 520 000                                 |
| Сушильный цех травяной муки  | 50 НВН 381784   | 50-50-27/027/2008-088 | 1 368,90      | 240 000                                   |
| Итого                        |                 |                       |               | 3 810 000                                 |

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 ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

Конституция РФ

Гражданский Кодекс РФ часть I, II

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ).

Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности" от 13.07.2007 N 129-ФЗ

Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299

### **МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

Фридман Дж., Ордуй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.

Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.

Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.

Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.

Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.

Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997г.

С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.

Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000г.

Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000г.

Экономика и управление недвижимостью. Под ред. Грабовского П.Г., АСВ, М. 2001г.

### **СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

Информационная база «Из рук в руки» 2009 г., [www.irr.ru](http://www.irr.ru)

Информационная база «Недвижимость и цены» 2009 г., [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru).

Информационная база «Недвижимость, строительство» 2009 год, [www.mamadu.ru](http://www.mamadu.ru)

Moscow City Profile. Материалы аналитической компании «Jones Lang LaSalle».

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» 2009 год.

Информационный бюллетень «Квартира, Дача, Офис», 2009 год

Данные агентств недвижимости: «Миэль», «Корпорация ИНКОМ», «Норман Эстейт», «Широта недвижимости», «Усадьба», «Ренпу Lane», «Триумфальная Арка»;

### **ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ СЕТИ ИНТЕРНЕТ**

<http://www.mte.gov.ru/>; <http://www.economy.gov.ru/>; <http://www.akm.ru/>; <http://intertek.ru/>;  
<http://www.skrin.ru/>; <http://www.nqs.ru/>; <http://www.rts.ru/>



## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**  
**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. 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 \***



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕНАДТОЧКЕ

ДП № 108148

Настоящий диплом выдан  
**Светлане Владимировне**  
в том, что она (он) в **декабре 2007** года  
прошла (а) профессиональную переподготовку по  
**направлению: педагогическое и  
педагогическое образование**  
по специальности **педагогическое образование  
по направлению: педагогическое образование**

Государственным аттестационным комплексом решением от **12.12.2007** года  
указанным лицом (специальное образование)  
**выдана квалификация**  
на уровне профессиональной деятельности в сфере

**педагогическое образование**  
**педагогическое образование**  
подпись **Светлана Владимировна**  
подпись **Светлана Владимировна**



Диплом выдан в соответствии с Федеральным законом от 26.03.2007 № 54-ФЗ  
и постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2007 № 204



Диплом выдан в соответствии с Федеральным законом от 26.03.2007 № 54-ФЗ  
и постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2007 № 204

Регистрационный номер **0041**



**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) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> |
| 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 (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование».</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

М.д.  
«12» марта 2018г.

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 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 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » сентября 20 20 г.

АО «Оценки», Москва, 3517 С.-б. Лицензия № 05-10-08/303 ФНС РФ. ТД № 741. Тел.: (495) 725-47-42, www.oценки.ru



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "01" июля 2014 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 976 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи пос. Сосновый бор

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020709:110

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2013-250

Регистратор \_\_\_\_\_

Титова Я. А. \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_ (подпись)

50-АНН 108525







# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

• Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 №3

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Сооружение: крытая стоянка для с/х машин, общая площадь 2032,60 кв.м, основная площадь 2032,60 кв.м, инв.№ 212:064-10006-Б, лит. Б, объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговский с.п., вблизи п. Кутузово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:07:01050:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-244

Регистратор

Пастухов С.



50-АЕН 304129

КО ДОСТОВЕРНОСТИ КОПИИ  
ОТ 12.01.2011 Г. № 1000000000



КОПИЯ  
ВЕРНА



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 №3

• Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Сооружение: стоянка для с/х техники, общая площадь 976,30 кв.м, основная площадь 976,30 кв.м, инв.№ 212:064-10006-В, лит. В, объект № 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговский с.о., вблизи п. Кутузово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:07:01050:002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-245

Регистратор

Пастухов С. А.



50-АЕН 304128

КО ДОСТУПНОСТИ ИЛИ  
ОТ 12.07.2011



КОПИЯ  
ВЕРНА



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 №3

- Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

**Объект права:** Здание: арочный склад, 1-этажное, общая площадь 405,30 кв.м, основная площадь 405,30 кв.м, инв.№ 212:064-10006-Г, лит. Г, объект № 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговский с.о., вблизи п. Кутузово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:07:01050:003

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
от 28 мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2013-252

Регистратор

Пастухов С. А.



50-AEN 304126

RU ДОВЕРЕННОСТЬ №09-01-17  
ОТ 01.01.2017 Г. НАРМАНЬ В.В.



КОПИЯ  
ВЕРНА







# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"28" мая 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических  
лиц от 08.04.2013 №3

• Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату  
инвестиционных паев при формировании Фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых  
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в  
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Сушильный цех травяной муки, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая  
площадь 1368,9 кв. м, инв. № 212:064-17658, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта:  
Московская область, Подольский район, Лаговское с/п. вбл.п. Центр, Усадьбы совхоза  
Подольский

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-27/027/2008-088

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"  
мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2013-254

Регистратор

Пастухов С. А.



50-АЕН 304130

КО ПИЯ  
ВЕРНА





**Договор № 22-12-17-1**  
**аренды недвижимого имущества**

Московская область,  
г. Подольск

*22» февраля* 2018 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный комплекс «Никулино», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Козина Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 976 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи пос. Сосновый бор, кадастровый номер участка: 50:27:0020709:110, именуемый далее – «Земельный участок»;
- сушильный цех травяной муки, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1368,9 кв. м, инв. № 212:064-17658, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вбл.п. Центр. Усадьба совхоза Подольский, условный номер: 50-50-27/027/2008-088, именуемый далее – «Объект - 1»;
- сооружение: крытая стоянка для с/х машин, общая площадь 2032,60 кв. м, основная площадь 2032,60 кв. м, инв. № 212:064-10006-Б, лит. Б, объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:001, именуемый далее – «Объект - 2»;
- сооружение: стоянка для с/х техники, общая площадь 976,30 кв. м, основная площадь 976,30 кв. м, инв. № 212:064-10006-Б, лит. В, объект № 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:002, именуемый далее – «Объект - 3»;
- здание: арочный склад, 1-этажное, общая площадь 405,30 кв. м, основная площадь 405,30 кв. м, инв. № 212:064-10006-Г, лит. Г, объект № 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:003, именуемый далее – «Объект - 4»;
- здание: мастерские, 2-этажное, общая площадь 1791,00 кв. м, основная площадь 1642,2 0 кв. м, вспомогательная площадь 148,80 кв. м., инв. № 212:064-10006-Е, лит. Е, Е1, е, е1, объект № 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:004, именуемый далее – «Объект - 5», совместно именуемые далее – «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи в дату подписания Сторонами настоящего Договора (начало срока аренды).

1.2. Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» на праве общей долевой собственности на основании акта приема-передачи объектов недвижимого имущества,



переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AIN 108525, выданным «01» июля 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/003/2013-250 от «28» мая 2013 г.

1.3. Объект - 1 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304130, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/003/2013-254 от «28» мая 2013 г.

1.4. Объект - 2 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304129, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/010/2013-244 от «28» мая 2013 г.

1.5. Объект - 3 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304128, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/010/2013-245 от «28» мая 2013 г.

1.6. Объект - 4 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304126, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/003/2013-252 от «28» мая 2013 г.

1.7. Объект - 5 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании заявки на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.04.2013 г. №3, акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных на оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-AEN 304127, выданным «28» мая 2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-01/003/2013-253 от «28» мая 2013 г.

1.8. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок.

1.9. Недвижимое имущество предоставляется в целях использования в соответствии с видом разрешенного использования.



## **2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Ежеквартальный размер арендной платы составляет 6 909,09 (Шесть тысяч девятьсот девять) рублей 09 копеек, в том числе НДС – 18% 1 053,93 (Одна тысяча пятьдесят три) рубля 93 копейки.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в срок не позднее 5 числа первого месяца оплачиваемого квартала путем перечисления указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы на расчетный счет Арендодателя. Стороны договорились считать квартал равный календарному кварталу.

2.3. Арендная плата начисляется ежемесячно из расчета 2 303,03 (Две тысячи триста три) руб. 03 коп., в том числе НДС – 18% - 351,31 (Триста пятьдесят один) руб. 31 коп. за 1 (Один) месяц.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в целях в соответствии с видом разрешенного использования;

3.2. Арендатор обязан:

- принять Недвижимое имущество у Арендодателя в дату подписания Сторонами настоящего Договора;

- своевременно оплачивать арендную плату, установленную разделом 2 настоящего Договора;
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле (земельном участке);

- вернуть Арендодателю Недвижимое имущество в последний день срока действия настоящего Договора.

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 дату подписания Сторонами 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 ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 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 отказаться от исполнения и расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой стороне письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в статье 10 настоящего Договора.

#### **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН**

7.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Договор заключается на неопределенный срок.

7.3. При прекращении Договора, по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации, Арендатор обязан принять меры к освобождению Недвижимого имущества и возвратить его Арендодателю в последний день срока аренды в порядке, предусмотренном статьей 8 Договора.

7.4. Обязательства Сторон по Договору не прекращаются при расторжении Договора, и существуют до полного и надлежащего исполнения таких обязательств.

7.5. Прекращение Договора не освобождает Стороны от ответственности, предусмотренной Договором за ненадлежащее исполнение обязательств.

#### **8. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

8.1. Возврат Недвижимого имущества осуществляется не позднее последнего дня срока аренды.

8.2. Арендатор в последний день срока аренды освобождает Недвижимое имущество от принадлежащего Арендатору имущества и передает Арендодателю Недвижимое имущество в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Недвижимое имущество, с учетом нормального износа.

8.3. Передача Недвижимого имущества от Арендатора Арендодателю происходит в присутствии уполномоченных представителей Сторон.

8.4. Указанная в п. 8.2., 8.3 Договора процедура может не применяться, если Арендатор покинул Объект аренды, без передачи Объекта аренды Арендодателю, и с Арендатором отсутствует связь по имеющимся у Арендодателя контактным данным.

8.5. Недвижимое имущество считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.6. В случае одностороннего отказа от Договора, на основании п. 6.1. Договора Арендодатель, в дату получения Арендатором уведомления о расторжении Договора составляет и подписывает акт приема-передачи Недвижимого имущества в одностороннем порядке, при этом процедура, указанная в п. 8.2., 8.3. Договора не применяется, а дальнейшая участь имущества Арендатора находящегося в помещениях Недвижимого имущества определяется Арендодателем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

#### **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. 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.

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

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

#### **10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»  
ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658



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

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

Банковские реквизиты: р/с: 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО) БИК: 044525823  
к/с: 30101810200000000823

Генеральный директор



Д.С. Кулик

**Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный комплекс «Никулино»**

ИНН 5074045767 КПП 507401001 ОГРН 1115074013702

Место нахождения: 142108, Московская область, Подольский район, пос. Железнодорожный, ул. Б. Серпуховская, д. 202-А

Банковские реквизиты: р/с 40702810240400002096 в Серпуховское ОСБ № 1554 г. Серпухов  
ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор



В.И. Козин

**АКТ**  
**приема-передачи земельного участка**

Московская область  
г. Подольск

22 февраля 2018 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный комплекс «Никулино» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Козина Виталия Иванович действующего на основании Устава, с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые далее «Сторона» или «Стороны», настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 22-12-17-1 от 22 февраля 2018 года, Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 976 кв. м, адрес (местонахождение) объект Московской область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи пос. Сосновый бор, кадастровый номер участка: 50:27:0020709:110;

- сушильный цех травяной муки, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1368,9 кв. м, инв. № 212:064-17658, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вл.п. Центр. Усадьба совхоза Подольский, условный номер: 50-50-27/027/2008-088;

- сооружение: крытая стоянка для с/х машин, общая площадь 2032,60 кв. м, основная площадь 2032,6 кв. м, инв. № 212:064-10006-Б, лит. Б, объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:001;

- сооружение: стоянка для с/х машин, общая площадь 976,30 кв. м, основная площадь 976,30 кв. м, инв. № 212:064-10006-Б, лит. В, объект № 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:002;

- здание: арочный склад, 1-этажное, общая площадь 405,30 кв. м, основная площадь 405,30 кв. м, инв. № 212:064-10006-Г, лит. Г, объект № 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:003;

- здание: мастерские, 2-этажное, общая площадь 1791,00 кв. м, основная площадь 1642,2 0 кв. м, вспомогательная площадь 148,80 кв. м., инв. № 212:064-10006-Е, лит. Е, Е1, е, е1, объект № 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи п. Кутузово, условный номер: 50:27:07:01050:004, совместно именуемые далее – «Недвижимое имущество».

2. Состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Недвижимому имуществу не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, а третий – у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

Генеральный директор

Д.С. Кулик



Генеральный директор

В.И. Козин





в настоящем документе прошито, пронумеровано и скреплено

печатью

0 14-05-2016

лист 6

Генеральный директор

Генеральный директор

ООО «УК «Прага Капитал» Д.У.  
ЗПИФ рентного «Перспектива»

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Агропромышленный  
комплекс «Никитино»

Д.С. Кулик

В.И. Козин

подпись

подпись

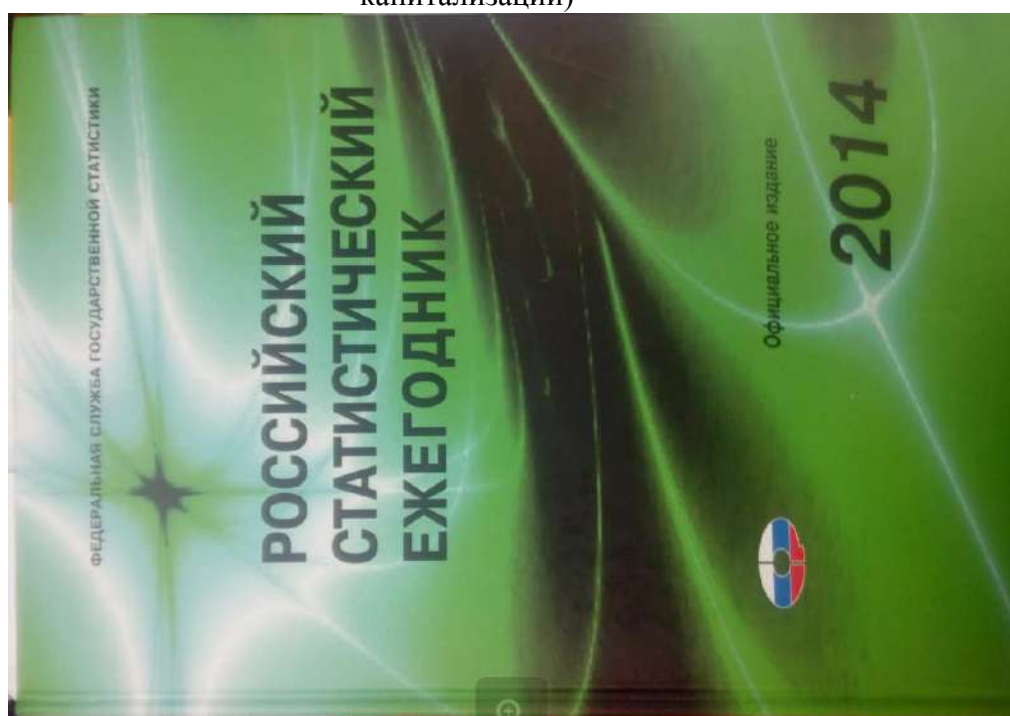


| БЕЗ НДС                           |                   |                    |                   |                   |                    |                  |                  |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 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              | 9,934             | 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.                           | 7,694               | 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               |

Данные для расчета стоимости земельного участка доходным подходом (методом капитализации)



| 15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО                                                    |       |       |      |      |      |       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|
| 15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ<br>(в хозяйствах всех категорий)             |       |       |      |      |      |       |       |
|                                                                                    | 1990  | 2000  | 2005 | 2010 | 2011 | 2012  | 2013  |
| Все корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т                                  | 225,8 | 106,9 | 94,6 | 96,9 | 98,2 | 101,0 | 100,8 |
| в том числе концентрированные корма                                                | 85,9  | 37,1  | 36,3 | 43,6 | 44,0 | 46,0  | 47,0  |
| Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц | 29,0  | 28,5  | 29,9 | 28,9 | 29,0 | 29,1  | 28,6  |
| 15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ<br>(в хозяйствах всех категорий, килограммов)  |       |       |      |      |      |       |       |
|                                                                                    | 1990  | 2000  | 2005 | 2010 | 2011 | 2012  | 2013  |
| Надой молока на одну корову                                                        | 2731  | 2502  | 3176 | 3776 | 3851 | 3890  | 3893  |
| Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.  | 236   | 264   | 301  | 307  | 308  | 306   | 305   |
| Средний годовой настриг шерсти с одной овцы (в физическом весе)                    | 3,9   | 3,1   | 3,0  | 2,6  | 2,6  | 2,6   | 2,4   |
| Продукция выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:   |       |       |      |      |      |       |       |
| крупного рогатого скота                                                            | 121   | 114   | 128  | 144  | 149  | 147   | 140   |
| овец                                                                               | 116   | 114   | 155  | 179  | 185  | 192   | 191   |

Стр. 391

#### ПРИЛОЖЕНИЕ

к Регламенту представления и рассмотрения документов для предоставления в 2010 году субсидий из областного бюджета в целях возмещения сельскохозяйственным товаропроизводителям, вызванного гибелью посеянных сельскохозяйственных растений в результате засухи, на приобретение для покрытия недостатка кормов для сельскохозяйственных животных

#### 1 КОЭФФИЦИЕНТЫ перевода кормов в кормовые единицы

| № п.п. | Вид корма                                                                     | Коэффициенты перевода |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1.     | Зерновые корма:                                                               | Х                     |
| 1.1.   | Пшеница (озимая, яровая)                                                      | 1,08                  |
| 1.2.   | Рожь (озимая, яровая)                                                         | 1,03                  |
| 1.3.   | Тритикале (озимый, яровой)                                                    | 1,05                  |
| 1.4.   | Овес (озимый, яровой)                                                         | 0,92                  |
| 1.5.   | Ячмень (озимый, яровой)                                                       | 1,18                  |
| 1.6.   | Горох                                                                         | 1,11                  |
| 1.7.   | Просо                                                                         | 0,91                  |
| 1.8.   | Вика                                                                          | 1,1                   |
| 1.9.   | Зерносмесь                                                                    | 1,0                   |
| 2.     | Травы многолетние и однолетние (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос) | 0,2                   |
| 3.     | Кукуруза (на зеленый корм, на сено, на сенаж, на силос)                       | 0,22                  |
| 4.     | Сено                                                                          | 0,47                  |
| 5.     | Сенаж                                                                         | 0,3                   |
| 6.     | Зерносенаж                                                                    | 0,35                  |
| 7.     | Солома                                                                        | 0,22                  |
| 8.     | Силос                                                                         | 0,2                   |
| 9.     | Жмыхи, шроты                                                                  | 1,04                  |
| 10.    | Комбикорм                                                                     | 1,0                   |
| 11.    | Патока                                                                        | 0,76                  |
| 12.    | Сухая барда                                                                   | 0,96                  |

#### 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.

| <p>основой городской планировки, символизируют обустраивать и уровень города. Можно с уверенностью утверждать, что асфальтирование является основой любых работ по благоустройству новых участков.</p> <p>Наша компания обеспечивает высокое качество работы, предлагая оптимальную стоимость укладки асфальта и выполняя все обязательства в срок.</p> <p><b>Прайс-лист на укладку асфальта</b></p> |                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| Услуга                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Площадь        | Стоимость |
| Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) песчаной смеси тип Д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | м <sup>2</sup> | 490       |
| Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) высокозернистой смеси тип В                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | м <sup>2</sup> | 500       |
| Обработка а/бетонного покрытия битумом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | м <sup>2</sup> | 20        |
| Разборка а/бетонного покрытия с вывозом ( 4-5 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | м <sup>2</sup> | 130       |
| Устройство земляного корыта (механизированная разработка грунта с погрузкой, доработка грунта вручную, включая планировку территории под отметку) ( 5 см.)                                                                                                                                                                                                                                           | м <sup>2</sup> | 180       |
| Устройство песчаного основания ( 10 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | м <sup>2</sup> | 115       |
| Устройство основания из щебня (щебень известняковый 10 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | м <sup>2</sup> | 195       |
| Устройство бетонного основания ( 10 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | м <sup>2</sup> | 670       |
| Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой, (10 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | м <sup>2</sup> | 735       |
| Вывоз мусора, грунта автосамосвалами, включая погрузку                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | м <sup>2</sup> | 295       |
| Демонтаж дорожных плит                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | м <sup>2</sup> | 295       |
| Устройство покрытия из дорожных плит (3х1,75 м)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | м <sup>2</sup> | 1795      |
| Ремонт и поднятия горловин существующих колодцев ж/б кольцами до 20 см.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | м <sup>2</sup> | 190       |
| Установка дорожного бортового канна ( стоимость материала учтена)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | м <sup>2</sup> | 590       |
| Разборка дорожного бортового канна, включая вывоз строительного мусора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | м <sup>2</sup> | 190       |
| Выписка из прайс-листа <b>Укладка асфальта цена (стоимость укладки асфальта)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |           |
| <p>Для данных: товарищество продадим асфальтовую крошку из под фрезы по 450 руб за 1 м<sup>3</sup>, возможна отсыпка внутридворовых дорог.</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |                |           |

## МАСТЕРСКИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО УХОДА И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

### Характеристика

Здания кирпичные с ленточными фундаментами, деревянными перекрытиями и с кровлей из асбестоцементных листов. Группа капитальности III.

Тип I. Мастерская технического ухода.

Полы глинощебеночные; отопление печное и электроосвещение.

Тип II. Мастерская текущего ремонта.

Полы дощатые, торцовые из шашек, цементные и кирпичные.

Для II типа учтены центральное отопление от собственной котельной, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение.

Восстановительная стоимость 1 м<sup>3</sup> здания в руб.

| Территориальные пояса | Тип здания                       |      |
|-----------------------|----------------------------------|------|
|                       | I                                | II   |
|                       | Объем зданий в м <sup>3</sup> до |      |
|                       | 2000                             | 4000 |
|                       | а                                | б    |
| 1                     | 7,1                              | 13,9 |
| 2                     | 7,5                              | 14,6 |
| 3                     | 8,2                              | 16   |
| 4                     | 8,6                              | 16,7 |
| 5                     | 8,9                              | 17,5 |
| 6                     | 12,9                             | 25,1 |
| 7                     | 14,3                             | 27,9 |
| 8                     | 15                               | 29,3 |
| 9                     | 19,2                             | 37,6 |



| № п/п | Наименование конструктивных элементов                            | а   | б   |
|-------|------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1     | Фундаменты                                                       | 11  | 8   |
| 2     | Стены и перегородки                                              | 36  | 28  |
| 3     | Полы                                                             | 4   | 8   |
| 4     | Перекрытия                                                       | 9   | 6   |
| 5     | Крыша                                                            | 15  | 11  |
| 6     | Проемы                                                           | 12  | 10  |
| 7     | Отделочные работы                                                | 4   | 4   |
| 8     | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | 8   | 21  |
| 9     | Прочие работы                                                    | 1   | 4   |
|       | Итого                                                            | 100 | 100 |

## МЕХАНИЗИРОВАННЫЙ ЗЕРНООЧИСТИТЕЛЬНЫЙ СУШИЛЬНЫЙ КРЫТЫЙ ТОК

### Характеристика

Стены кирпичные машинного и топочного отделения, стены каркасные (кирпичные столбы с деревянной забиркой) в крытых навесах, открытый навес для выдачи зерна — кирпичные столбы без обшивки. Здания с асбестоцементной кровлей, деревянным перекрытием, асфальтовыми полами; фундаменты ленточные и столбовые. Группа капитальности III и V.

Учтены бункера, завальные ямы, лестницы, площадки, фундаменты и топки зерносушилок и электроосвещение.

Восстановительная стоимость 1 м<sup>3</sup> здания в руб.

| Территориальные пояса | Объем здания до 4000 м <sup>3</sup> |
|-----------------------|-------------------------------------|
|                       | а                                   |
| 1                     | 7,8                                 |
| 2                     | 8,2                                 |
| 3                     | 9                                   |
| 4                     | 9,4                                 |
| 5                     | 9,7                                 |
| 6                     | 14                                  |
| 7                     | 15,6                                |
| 8                     | 16,4                                |
| 9                     | 21,1                                |

| удельные веса отдельных конструктивных элементов в %<br>(к табл. 156) |                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----|
| № п/п                                                                 | Наименование конструктивных элементов | а   |
| 1                                                                     | Фундаменты                            | 17  |
| 2                                                                     | Стены                                 | 34  |
| 3                                                                     | Крыша                                 | 18  |
| 4                                                                     | Перекрытие                            | 1   |
| 5                                                                     | Полы                                  | 12  |
| 6                                                                     | Проемы                                | 5   |
| 7                                                                     | Лестницы и площадки                   | 1   |
| 8                                                                     | Отделочные работы                     | 1   |
| 9                                                                     | Фундаменты и топки зерносушилки       | 5   |
| 10                                                                    | Электроосвещение                      | 2   |
| 11                                                                    | Прочие работы                         | 4   |
|                                                                       | Итого                                 | 100 |

| <p>основой городской планировки, олицетворяют облик и уровень города. Можно с уверенностью утверждать, что асфальтирование является основой любых работ по благоустройству новых участков.</p> <p>Наша компания обеспечивает высокое качество работы, предлагая оптимальную стоимость укладки асфальта и выполняя все обязательства в срок.</p> <p><b>Прейс-лист на укладку асфальта</b></p> <table> <tr> <th>Услуга</th><th>Площадь</th><th>Стоимость</th></tr> <tr> <td>Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) песчаной смесью тип Д</td><td>м<sup>2</sup></td><td>490</td></tr> <tr> <td>Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) мелкозернистой смесью тип В</td><td>м<sup>2</sup></td><td>500</td></tr> <tr> <td>Обработка а/бетонного покрытия битумом</td><td>м<sup>2</sup></td><td>20</td></tr> <tr> <td>Разборка а/бетонного покрытия с вывозом ( 4-5 см.)</td><td>м<sup>2</sup></td><td>130</td></tr> <tr> <td>Устройство земляного корыта (механизированная разработка грунта с погрузкой , разработка грунта вручную, включая планировку территории под отметку) ( 5 см.)</td><td>м<sup>2</sup></td><td>180</td></tr> <tr> <td>Устройство песчаного основания ( 10 см.)</td><td>м<sup>2</sup></td><td>115</td></tr> <tr> <td>Устройство основания из щебня (щебень известняковый 10 см.)</td><td>м<sup>2</sup></td><td>195</td></tr> <tr> <td>Устройство бетонного основания ( 10 см.)</td><td>м<sup>2</sup></td><td>670</td></tr> <tr> <td>Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой, (10 см.)</td><td>м<sup>2</sup></td><td>735</td></tr> <tr> <td>Вывоз мусора , грунта автосамосвалами, включая погрузку</td><td>м<sup>3</sup></td><td>295</td></tr> <tr> <td>Демонтаж дорожных плит</td><td>м<sup>2</sup></td><td>295</td></tr> <tr> <td>Устройство покрытия из дорожных плит (3х1,75 м)</td><td>м<sup>2</sup></td><td>1795</td></tr> <tr> <td>Ремонт и поднятия горловин существующих колодцев ж/б кольцами до 20 см.</td><td>м<sup>3</sup></td><td>190</td></tr> <tr> <td>Установка дорожного бортового камня ( стоимость материала учтена)</td><td>м<sup>2</sup></td><td>590</td></tr> <tr> <td>Разборка дорожного бортового камня, включая вывоз строительного мусора</td><td>м<sup>2</sup></td><td>190</td></tr> </table> <p>Выписка из прайс-листа <b>Укладка асфальта цена (стоимость укладки асфальта)</b></p> <p>Для данных товарищества продадим асфальтовую крошку из под фрезы по 450 руб за 1 м3, возможна отсыпка внутрипоселковых дорог.</p> |                |           | Услуга | Площадь | Стоимость | Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) песчаной смесью тип Д | м <sup>2</sup> | 490 | Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) мелкозернистой смесью тип В | м <sup>2</sup> | 500 | Обработка а/бетонного покрытия битумом | м <sup>2</sup> | 20 | Разборка а/бетонного покрытия с вывозом ( 4-5 см.) | м <sup>2</sup> | 130 | Устройство земляного корыта (механизированная разработка грунта с погрузкой , разработка грунта вручную, включая планировку территории под отметку) ( 5 см.) | м <sup>2</sup> | 180 | Устройство песчаного основания ( 10 см.) | м <sup>2</sup> | 115 | Устройство основания из щебня (щебень известняковый 10 см.) | м <sup>2</sup> | 195 | Устройство бетонного основания ( 10 см.) | м <sup>2</sup> | 670 | Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой, (10 см.) | м <sup>2</sup> | 735 | Вывоз мусора , грунта автосамосвалами, включая погрузку | м <sup>3</sup> | 295 | Демонтаж дорожных плит | м <sup>2</sup> | 295 | Устройство покрытия из дорожных плит (3х1,75 м) | м <sup>2</sup> | 1795 | Ремонт и поднятия горловин существующих колодцев ж/б кольцами до 20 см. | м <sup>3</sup> | 190 | Установка дорожного бортового камня ( стоимость материала учтена) | м <sup>2</sup> | 590 | Разборка дорожного бортового камня, включая вывоз строительного мусора | м <sup>2</sup> | 190 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|--------|---------|-----------|---------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------------------------------------------------------------------|----------------|-----|----------------------------------------|----------------|----|----------------------------------------------------|----------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|------------------------------------------|----------------|-----|-------------------------------------------------------------|----------------|-----|------------------------------------------|----------------|-----|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------------------------------------------------------|----------------|-----|------------------------|----------------|-----|-------------------------------------------------|----------------|------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|-------------------------------------------------------------------|----------------|-----|------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|
| Услуга                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Площадь        | Стоимость |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) песчаной смесью тип Д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | м <sup>2</sup> | 490       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Укладка а/бетонного покрытия ( 4-5 см.) мелкозернистой смесью тип В                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | м <sup>2</sup> | 500       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Обработка а/бетонного покрытия битумом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | м <sup>2</sup> | 20        |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Разборка а/бетонного покрытия с вывозом ( 4-5 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | м <sup>2</sup> | 130       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Устройство земляного корыта (механизированная разработка грунта с погрузкой , разработка грунта вручную, включая планировку территории под отметку) ( 5 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | м <sup>2</sup> | 180       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Устройство песчаного основания ( 10 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | м <sup>2</sup> | 115       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Устройство основания из щебня (щебень известняковый 10 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | м <sup>2</sup> | 195       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Устройство бетонного основания ( 10 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | м <sup>2</sup> | 670       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Устройство бетонного основания с армированием дорожной сеткой, (10 см.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | м <sup>2</sup> | 735       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Вывоз мусора , грунта автосамосвалами, включая погрузку                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | м <sup>3</sup> | 295       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Демонтаж дорожных плит                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | м <sup>2</sup> | 295       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Устройство покрытия из дорожных плит (3х1,75 м)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | м <sup>2</sup> | 1795      |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Ремонт и поднятия горловин существующих колодцев ж/б кольцами до 20 см.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | м <sup>3</sup> | 190       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Установка дорожного бортового камня ( стоимость материала учтена)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | м <sup>2</sup> | 590       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |
| Разборка дорожного бортового камня, включая вывоз строительного мусора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | м <sup>2</sup> | 190       |        |         |           |                                                               |                |     |                                                                     |                |     |                                        |                |    |                                                    |                |     |                                                                                                                                                              |                |     |                                          |                |     |                                                             |                |     |                                          |                |     |                                                                         |                |     |                                                         |                |     |                        |                |     |                                                 |                |      |                                                                         |                |     |                                                                   |                |     |                                                                        |                |     |