



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

Отчет № 3-11/09-18

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:

14 сентября 2018 года

Дата составления отчета:

14 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

14 сентября 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №302 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: РФ, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Пузиково, 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: 14 сентября 2018 г.

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №06-06-16-1 от 09 июня 2016 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:964; 50:27:0020806:963; 50:27:0020806:960; 50:27:0020806:959; 50:27:0020806:958; 50:27:0020806:956 не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

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: | <p>1) Земельный участок, общей площадью 508 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:964. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>2) Земельный участок, общей площадью 23 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:963. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>3) Земельный участок, общей площадью 330 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:960. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | <p>4) Земельный участок, общей площадью 616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:959. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 2 830 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:958. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>6)Земельный участок, общей площадью 142 208 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:957. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>7)Земельный участок, общей площадью 153 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:956. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> |
| Цель и задачи оценки: | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Вид стоимости: | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) |
| Оцениваемые права: | Общая долевая собственность |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 14 сентября 2018 года. |
| Дата оценки | 14 сентября 2018 года. |
| Дата составления отчета | 14 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. | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> |

| | |
|--|---|
| | оценка проводится с учетом показателей полученных в пред проектных исследованиях |
| Сравнительный подход (метод распределения) | 119 445 000 рублей |
| Доходный подход (метод остатка) | 119 445 000 рублей |
| Доходный подход (метод предполагаемого использовании) | 119 445 000 рублей |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления: | 119 445 000 рублей |

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

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

Заявление о соответствии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

119 445 000

(Сто девятнадцать миллионов четыреста сорок пять тысяч) рублей.

В том числе

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Стоимость участка округленно, руб. |
|-------------------|----------------|----------------|------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково | 142 208 | 118 900 000 |
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково | 508 | 62 000 |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково | 330 | 40 000 |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково | 616 | 75 000 |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково | 2830 | 346 000 |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково | 153 | 19 000 |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково | 23 | 3 000 |
| ИТОГО | | | 119 445 000 |

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»



В.И. Светлаков

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

| | |
|--|----|
| СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА..... | 6 |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 7 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 9 |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 10 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 11 | |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ | 12 |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА | 13 |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА | 13 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 13 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА..... | 13 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 13 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ | 25 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ..... | 69 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 69 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ | 69 |
| 3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА..... | 70 |
| 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ | 73 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ..... | 95 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | 97 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 98 |

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №302 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС»

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--------------------------------------|---|
| Объект оценки | <p>1) Земельный участок, общей площадью 508 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:964. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>2)Земельный участок, общей площадью 23 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:963. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>3)Земельный участок, общей площадью 330 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:960. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>4) Земельный участок, общей площадью 616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:959. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 2 830 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:958. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>6)Земельный участок, общей площадью 142 208 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:957. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>7)Земельный участок, общей площадью 153 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:956. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково</p> |
| 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) | 14 сентября 2018 года |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.</p> <p>Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.</p> <p>Срок реализации проекта 4 года.</p> <p>Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.</p> |

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о заказчике

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года .

ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

К/с 30101810600000000685 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России

1.3.2. Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
 - настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
 - отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
 - Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, 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.
- Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.
- Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.
- Срок реализации проекта 4 года.
- Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990032 от 15 сентября 2015 года.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990033 от 15 сентября 2015 года.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990036 от 15 сентября 2015 года.
4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990037 от 15 сентября 2015 года.
5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990038 от 15 сентября 2015 года.
6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990039 от 15 сентября 2015 года.
7. Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББН 990031 от 15 сентября 2015 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.

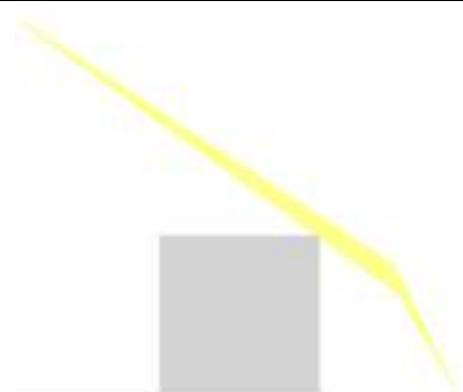
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

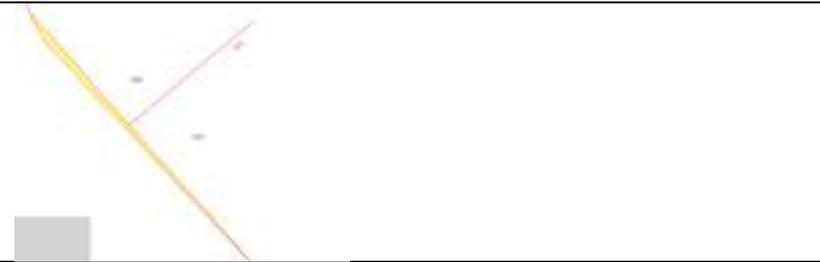
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии,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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

| Земельный участок 1 | |
|------------------------|--|
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| Вид права, собственник | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |

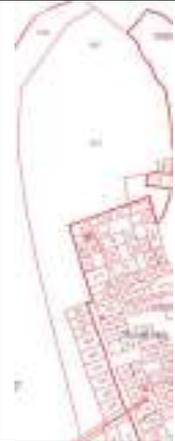
| | |
|--|--|
| Категория земель, разрешенное использование | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: |
| Общая площадь, кв.м. | 508 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:964 |
| Кадастровая стоимость | 1 095 979,52 |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства. |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства. |
| Форма участка, состав |  |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют |
| Инфраструктура | Не развита |
| Физический износ | Отсутствует |
| Устаревания | Отсутствуют |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Наличие обременений | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6501/1 от 15 сентября 2015 года |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |
| Земельный участок 2 | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| 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 населенных пунктов, разрешенное использование: |
| Общая площадь, кв.м. | 23 |

| | |
|--|--|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:963 |
| Кадастровая стоимость | 49 621,12 |
| 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 малоэтажного жилищного строительства. |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства. |
| Форма участка, состав |  |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют |
| Инфраструктура | Не развита |
| Физический износ | Отсутствует |
| Устаревания | Отсутствуют |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Наличие обременений | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6499/1 от 15 сентября 2015 года |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |
| Земельный участок 3 | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| 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 населенных пунктов, разрешенное использование: |
| Общая площадь, кв.м. | 330 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:960 |
| Кадастровая стоимость | 711 955,20 |

| | |
|--|--|
| 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 малоэтажного жилищного строительства. |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства. |
| Форма участка, состав |  |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют |
| Инфраструктура | Не развита |
| Физический износ | Отсутствует |
| Устаревания | Отсутствуют |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Наличие обременений | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6497/1 от 15 сентября 2015 года |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |
| Земельный участок 4 | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| 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 населенных пунктов, разрешенное использование: |
| Общая площадь, кв.м. | 616 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:959 |
| Кадастровая стоимость | 1 328 983,04 |

| | |
|--|--|
| 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 малоэтажного жилищного строительства. |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства. |
| Форма участка, состав |  |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют |
| Инфраструктура | Не развита |
| Физический износ | Отсутствует |
| Устаревания | Отсутствуют |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Наличие обременений | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6494/1 от 15 сентября 2015 года |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |
| Земельный участок 5 | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| 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 населенных пунктов, разрешенное использование: |
| Общая площадь, кв.м. | 2 830 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:958 |
| Кадастровая стоимость | 6 105 555,20 |
| 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 малоэтажного жилищного строительства. |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства. |
| Форма участка, состав |  |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют |
| Инфраструктура | Не развита |
| Физический износ | Отсутствует |
| Устаревания | Отсутствуют |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Наличие обременений | Доверительное управление |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |
| Земельный участок 6 | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| 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 населенных пунктов, разрешенное использование: |
| Общая площадь, кв.м. | 142 208 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:957 |
| Кадастровая стоимость | 306 805 227,52 |
| 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 малоэтажного жилищного строительства. |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства. |

| | |
|--|--|
| Форма участка, состав |  |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют |
| Инфраструктура | Не развита |
| Физический износ | Отсутствует |
| Устаревания | Отсутствуют |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Наличие обременений | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6487/1 от 15 сентября 2015 года |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |
| Земельный участок 7 | |
| Местоположение | Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. |
| 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 населенных пунктов, разрешенное использование: |
| Общая площадь, кв.м. | 153 |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:956 |
| Кадастровая стоимость | 330 088,32 |
| 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 малоэтажного жилищного строительства. |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для малоэтажного жилищного строительства. |

| | |
|-----------------------|--|
| Форма участка, состав |  |
| Рельеф | Ровный |
| Наличие коммуникаций | Отсутствуют |
| Инфраструктура | Не развита |
| Физический износ | Отсутствует |
| Устаревания | Отсутствуют |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Наличие обременений | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6482/1 от 15 сентября 2015 года |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. |

Земельный участок, с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 используются под застройку жилой малоэтажной недвижимости., остальные земельные участки будут использоваться под организацию дорог и лесного массива.

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

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

Рис 2.1 Местоположение объекта оценки



Рис.2.2. Фотография объекта оценки

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

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

из Бронницкого уезда:

из Жирошкинской волости: Лямцинский
из Лобановской волости: Буняковский
из Рождественской волости: Ловцовский
из Подольского уезда:

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

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

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

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

из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17 марта 1959 года был упразднён Бабенский с/с. 3 июня из упразднённого Михневского района в Подольский были переданы Барыбинский, Белостолбовский, Вельяминовский, Ляховский, Растуновский, Татариновский и Шаховский с/с, а из упразднённого Чеховского района — Антроповский, Детковский, Кручинский, Любучанский и Угрюмовский с/с. 15 июня д.п. Львовский был преобразован в рабочий посёлок, а Львовский с/с переименован в Лаговский. Упразднён Сертякинский с/с. Быковский с/с

переименован в Стрелковский. 2 июля Татариновский с/с был передан в Ступинский район. 29 августа р.п. Сыровский был включён в черту города Подольска.

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

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

1 февраля 1963 года Подольский район был упразднён.

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

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

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

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

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

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

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

радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Северово, д. Сергеевка, д. Сертякино, пос. Сертякино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в апреле¹ 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 года³. 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 %⁴. 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/г⁵).

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

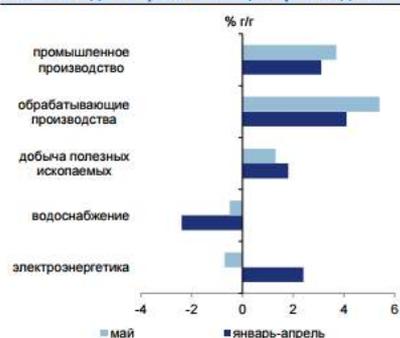


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

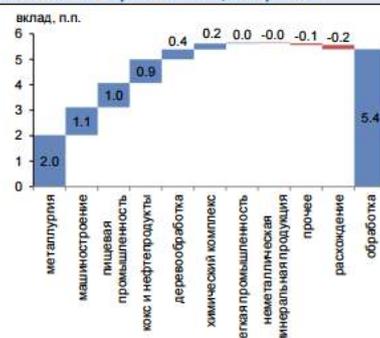
внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов 1кв18. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8 % г/г6. 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 промышленности7 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

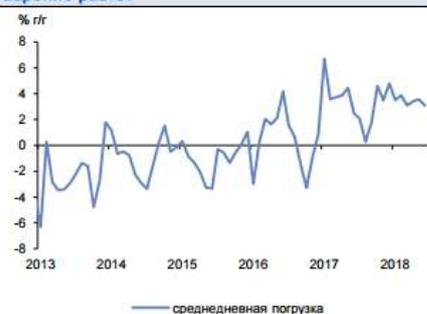


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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 %

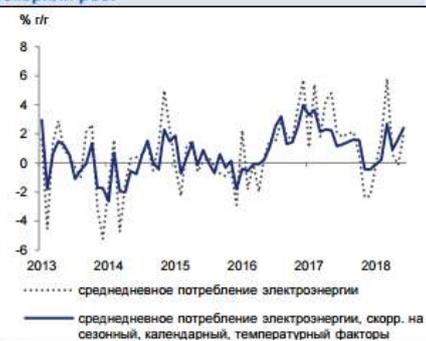
г/г после -0,6 % г/г в апреле) благодаря исчерпанию эффекта высокой базы начала прошлого года, когда Россия постепенно сокращала добычу нефти до уровней, предусмотренных соглашением ОПЕК+.

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



Источник: РЖТ, расчеты Минэкономразвития России

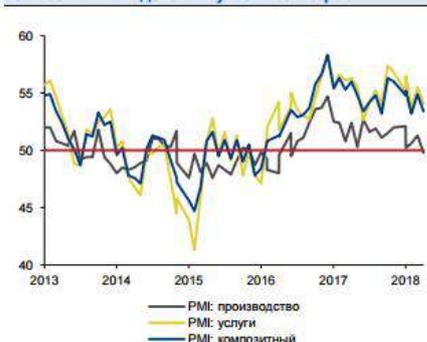
Рис. 6. Скорректированные показатели потребления электроэнергии в мае и июне ускорили рост



Источник: ЦО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

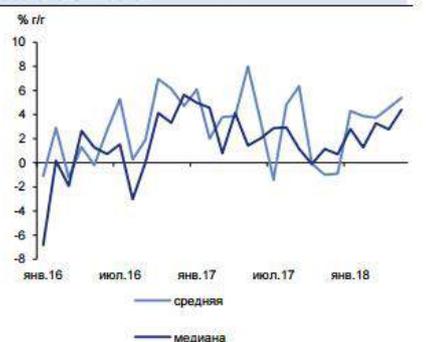
Большинство дополнительных индикаторов производственной активности, которые Минэкономразвития России использует для оценки ситуации в промышленности, также демонстрируют позитивную динамику. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в мае и июне увеличилась на 3,6 % г/г и 3,1 % г/г 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: Маркит, расчеты Минэкономразвития России.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



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 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ВВП | 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 |
| Добыча полезных ископаемых | 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 |
| Обрабатывающие производства | 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 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | -0,7 | 0,5 | 2,9 | 8,8 | 1,4 | -0,7 | -0,4 | -6,9 | 1,3 | 2,0 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -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

*Оценка 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.

Рис. 9. Динамика потребительских расходов опережает рост оборота розничной торговли



Рис. 10. Объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах продолжает уверенно расти



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



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



Таблица 3. Показатели потребительской активности

| | май.18 | апр.18 | 1кв18 | мар.18 | фев.18 | январь.18 | 2017 | 4кв17 | 3кв17 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|-----------|------|-------|-------|------|
| Оборот розничной торговли | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Продовольственные товары | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Непродовольственные товары | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Платные услуги | | | | | | | | | | |
| 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 | |

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

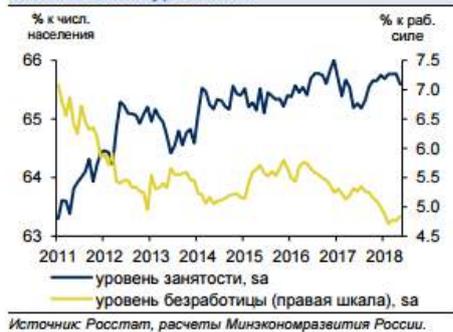
Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

| | май.18 | апр.18 | 1кв18 | мар.18 | фев.18 | январ.18 | 2017 | 4кв17 | 3кв17 | 2016 |
|--|--------|--------|-------|--------|--------|----------|------|-------|-------|------|
| Инвестиции в основной капитал | | | | | | | | | | |
| % 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 | |
| Строительство | | | | | | | | | | |
| % 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 | |
| Производство инвестоваров | | | | | | | | | | |
| % 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 | |
| Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья | | | | | | | | | | |
| % 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 | |
| Индекс физического объема импорта инвест. товаров | | | | | | | | | | |
| % 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 | |
| Грузоперевозки инвест. товаров | | | | | | | | | | |
| % 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

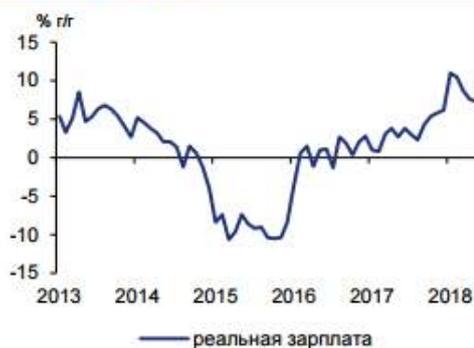


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

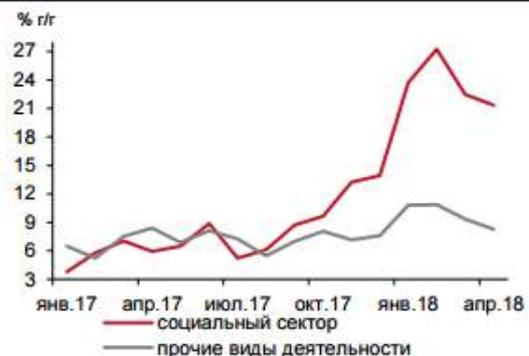
оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального 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 |
|--|---------|---------|---------------------------|---------|---------|----------------------------|-------|---------|---------|-------|
| Реальная заработная плата¹⁰ | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Реальные располагаемые доходы | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,3 | 5,7 | 1,2/ 3,3 ¹¹ | 4,7 | 4,4 | -6,9/ 0,0 ⁷ | -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/ 3,0 ⁷ | 4,5 | 4,0 | -7,3/ -0,2 ⁷ | -1,0 | -1,0 | -1,8 | -4,8 |
| Численность рабочей силы* | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Численность занятых* | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Численность безработных* | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Уровень занятости* | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15-72 (SA) | 65,6 | 65,8 | 65,7 | 65,8 | 65,8 | 65,7 | | 65,7 | 65,4 | |
| Уровень безработицы** | | | | | | | | | | |
| 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/- |

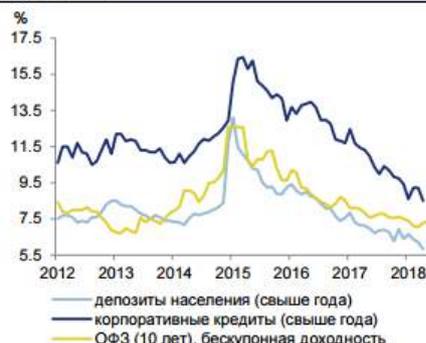
* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

** 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.

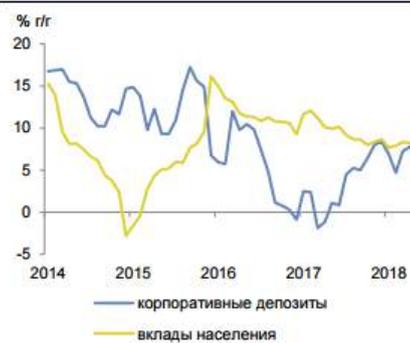
Банковский сектор Структурный профицит ликвидности в мае продолжил увеличиваться. На конец месяца его значение выросло до 3,6 трлн. рублей по сравнению с 3,4 трлн. руб. по состоянию на 28 апреля, а среднемесячный уровень достиг 3,9 трлн. рублей (в апреле – 3,6 трлн. рублей). Основным источником притока 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 – 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% г/г по сравнению с 7,1% г/г 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 по сравнению с 3,7 % г/г месяцем ранее. В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста корпоративного кредитного портфеля несколько выше, однако и здесь наблюдается замедление (4,2 % г/г в мае после 5,3 % г/г 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



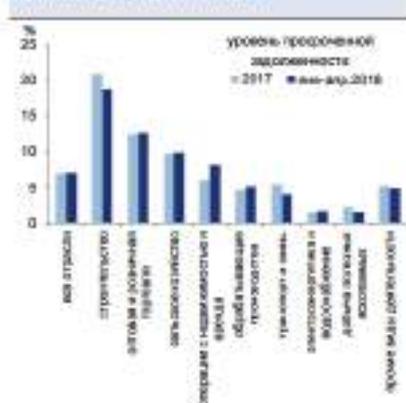
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рост кредитования населения, напротив, устойчиво ускоряется. Темпы роста розничного кредитного портфеля, включая ипотечные кредиты, увеличились до 17,9 % г/г

в мае после 16,5 % 13 г/г 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 ежемесячные 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

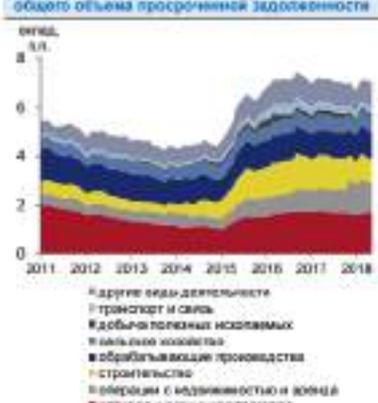
сложности на перечисленные виды деятельности приходится около двух третей совокупной просроченной задолженности в экономике. С другой стороны, наиболее благополучная ситуация с просроченной задолженностью наблюдается в добывающей промышленности, нефтепереработке, энергетике, химической промышленности. 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 Миконюк-Ковалева И.А.

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



Источник: Банк России, расчеты Миконюк-Ковалева И.А.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

| | май 18 | апр. 18 | ТемП | мар 18 | фев 18 | январь 18 | 4кв17 | 3кв17 | 2018 |
|--|--------|---------|------|--------|--------|-----------|-------|-------|-------|
| 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 (только Т-порт) | | 8,8 | 9,0 | 9,2 | 9,2 | 8,8 | 9,7 | 10,2 | 13,0 |
| По рублевым жилищным кредитам | 8,8 | 8,8 | 9,9 | 9,7 | 9,8 | 9,6 | 8,8 | 10,5 | 12,3 |
| По рублевым депозитам физлиц (только Т-порт) | | 8,8 | 9,4 | 9,2 | 9,4 | 9,7 | 9,5 | 8,8 | 8,4 |
| Кредит экономике, % ст* | 8,7 | 7,1 | 8,6 | 7,4 | 8,8 | 8,8 | 3,1 | 3,2 | 8,8 |
| Жилищные кредиты, % ст* | 21,9 | 19,7 | 17,5 | 18,8 | 17,7 | 16,4 | 14,1 | 12,4 | 12,4 |
| Потребительские кредиты, % ст* | 18,1 | 14,1 | 12,7 | 13,3 | 12,3 | 12,3 | 9,4 | 4,8 | -9,3 |
| Кредиты организации, % ст* | 2,8 | 3,7 | 3,0 | 4,4 | 3,5 | 2,5 | 3,1 | -1,0 | 0,7 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов, % ст* | 62,3 | 66,4 | 68,8 | 68,8 | 62,3 | 100,0 | 64,7 | 41,3 | 26,7 |

Источник: Банк России, расчеты Миконюк-Ковалева И.А.

* Данные с исключением валютной позиции

Источник: <http://economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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.

На рынке бюджетных новостроек столицы сохраняется активность как со стороны покупателей, так и девелоперов. В преддверии окончания программы субсидирования ипотеки государством покупатели стараются воспользоваться данным предложением и решить вопрос улучшения своих жилищных условий до конца года. Вместе с тем застройщики выводят на рынок не только квартиры в новых корпусах реализуемых проектов, но и дополнительный объем квартир в строящихся жилых домах, при этом предлагая привлекательные условия приобретения.

В октябре 2016 г. объем предложения на рынке новостроек бюджетного сегмента в прежних границах столицы составил 1 543,6 тыс. кв.м, квартиры и апартаменты были представлены в 279 корпусах (+2% относительно сентября 2016 г.). Суммарный объем предложения по площади квартир и апартаментов вырос на 4% благодаря выходу новых корпусов в рамках реализуемых проектов, а также в связи с пополнением предложения в отдельных проектах за счет вывода дополнительного объема квартир. В структуре предложения по классам зафиксировано увеличение доли предложений квартир комфорт-класса – с 60% в сентябре 2016 г. до 63% в октябре 2016 г., что обусловлено не только выходом новых предложений в домах данного сегмента, но и снижением количества предложений в жилых домах эконом-класса и комплексах с апартаментами.

В новой Москве в радиусе до 30 км от МКАД также зафиксировано увеличение объема предложения. По состоянию на конец октября 2016 г. на продажу было выставлено 478,3 тыс. кв. м (+9% относительно предыдущего месяца) в 166 корпусах (+5% соответственно). Несмотря на выход новых предложений в основном эконом-класса, на рынке присоединенных территорий отмечено увеличение доли предложений квартир комфорт-класса. В октябре по некоторым проектам с квартирами комфорт-класса был выставлен дополнительный объем предлагаемых к продаже квартир, что повлекло за собой увеличение доли предложения в данном сегменте до 80% от общего количества бюджетных новостроек новой Москвы.

В октябре 2016 г. на рынке бюджетных новостроек отмечалась разнонаправленная ценовая динамика. Так, по итогам месяца в сегменте апартаментов и квартир эконом-класса была зафиксирована отрицательная коррекция на уровне 1-3%. И если в новостройках эконом-класса новой Москвы снижение средней цены в большей степени обусловлено выходом новых предложений по стартовым ценам, то по отдельным жилым проектам в прежних границах столицы (за пределами МКАД) на продажу был выставлен дополнительный объем квартир, что также повлияло на динамику средней цены. Напротив, в комфорт-классе как в сегменте апартаментов, так и в жилых комплексах с квартирами отмечена положительная динамика цен. Ценовой уровень в апартаментах комфорт-класса Москвы в среднем вырос на 4%, в квартирах комфорт-класса - на 1% в новостройках, расположенных в прежних границах столицы, и на 2% в новостройках присоединенных территорий.

По данным ГК «Гранель» по состоянию на конец октября средневзвешенная цена квадратного метра в сегменте жилья эконом-класса на территории Новой Москвы составила 107 962 руб., в старых границах города этот показатель равен 122 121 руб. На рынке жилья комфорт-класса средневзвешенная цена по итогам октября составила 98 434 в Новой Москве и 162 199 в старых границах города.

До конца года с завершением государственной программы ипотечного кредитования вполне вероятно усиление покупательской активности на рынке бюджетных новостроек столицы. Это окажет положительное влияние на ценовой уровень в сторону увеличения, однако, в условиях высоких показателей объемов предложения и, как следствие, высокого уровня конкуренции на рынке ожидать существенного роста цен не приходится. В целом на рынке ценовая ситуация будет оставаться стабильной. Вместе с тем стоит отметить, что, несмотря на скорое окончание программы поддержки ипотечного кредитования, сегодня многие банки совместно с застройщиками разрабатывают совместные программы, условия которых интересны широкому кругу желающих приобрести жилье с помощью кредитных средств. Это в совокупности с предложением привлекательных условий при приобретении жилья в новостройках (длительные рассрочки, беспроцентные рассрочки, скидки, акции) позволит сохранить уровень покупательской заинтересованности и в дальнейшем.

Источники:

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

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

<http://vsenovostroyki.ru/articles/368/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Обзор рынка жилья Московского региона 2017

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

Индикаторы рынка, демонстрировавшие рост в 2017 году

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

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

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

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

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

Продажи в строящихся новостройках в Московском регионе все сильнее концентрируются у лидеров рынка (как среди застройщиков, так и в отдельных ЖК). Это может снизить выручку застройщиков проектов «второго эшелона», что несет риски для восстановления рынка. В Москве на топ-10 застройщиков приходится 54% сделок, в Новой Москве 93%, в Московской области 62%. Год назад аналогичные показатели составляли 51%, 91% и 51% соответственно.

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

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

Выросла доля ипотечных сделок во всех сегментах рынка и локациях

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

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

Увеличились цены предложения на первичном рынке в большинстве локаций

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

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

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

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

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

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

Выросли ставки аренды

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

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

Индикаторы рынка, снижавшиеся в 2017 году

Сократилось число новых проектов на первичном рынке

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

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

Упали объемы продаж и выручка застройщиков в Московской области

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

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

Уменьшилось новое предложение на вторичном рынке жилья

На вторичном рынке число вновь выведенных в реализацию квартир в Московском регионе в целом в 2017 году сократилось на 15% (а в сегменте аренды на 25-30%).

Отдельные локации (например, московские районы за МКАД) просели еще сильнее (на 24%). Частично это связано с изменением политики сайтов-интеграторов объявлений (растут цены размещения и качество модерации), что снижает вклад несуществующих квартир в объем предложения.

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

Индикаторы рынка, оставшиеся почти без изменений по итогам 2017 года

Цены в новых новостройках практически не меняются

Рост цен на всем рынке новостроек происходит, прежде всего, за счет повышений цен внутри отдельных корпусов при росте их строительной готовности. В 2017 застройщики очень аккуратно подходили к индексации цен. В Московской области рост цен в процессе строительства для корпусов, где в экспозиции находилось более 10 лотов в каждый из месяцев, составил 8,8% (на фоне аналогичного показателя в 2016 году в 9,4%). Т.е., даже на фоне улучшения макроэкономической конъюнктуры застройщики опасаются увеличивать цены из-за риска потерять клиента в условиях острейшей конкуренции с другими ЖК. Отсутствие органического роста цен заметно при сравнении средних цен по новым проектам (корпусам, стартовавшим в этом году).

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

Объем активного предложения на первичном рынке стабилен

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

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

Средняя площадь лота на первичном рынке перестала снижаться

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

минимально возможными площадями, могут быть потенциальными источниками формирования социально неблагополучной среды в среднесрочной перспективе.

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

| НОВОСТРОЙКИ Предложение | Москва (внутри Садового кольца) | Москва (от Садового кольца до ТПК) | Москва (от ТПК до МКАД) | Москва (за МКАД) | Новая Москва | Ближнее Подмосковье (0-10 км) | Среднее Подмосковье (10-20 км) | Дальнее Подмосковье (>20 км) |
|--|--|---|----------------------------|---------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Вошло новых ЖК, ед. | 7 | 14 | 47 | 3 | 4 | 6 | 12 | 11 |
| сравнение с 2016 годом, ед. | -2 | -4 | 2 | -2 | -4 | -16 | -7 | -8 |
| Вошло новых корпусов, ед. | 11 | 24 | 134 | 20 | 66 | 78 | 127 | 60 |
| сравнение с 2016 годом, ед. | 2 | -14 | -10 | -9 | -29 | -52 | 18 | -60 |
| Объем предложения (на конец года), число лотов | 815 | 4987 | 28811 | 7481 | 10050 | 27467 | 27448 | 18570 |
| сравнение с 2016 годом, % | -26% | -10% | -23% | -15% | 7% | 23% | 0% | 14% |
| Средняя площадь лота (на конец года), кв. м | 123 | 91 | 66 | 57 | 53 | 57 | 52 | 52 |
| сравнение с 2016 годом, % | -5% | -3% | -1% | 0% | -5% | 2% | 0% | -4% |
| Застройщик-лидер (по числу лотов в активной продаже), ед. | Интеко (108) | MR Group (843) | MR Group (2874) | Авеста (2615) | А 101 (2241) | ПИК (3698) | Urban (3101) | Стройпромавтомагика (1601) |
| лидер 2016 | Интеко (106) | AFI Development (481) | ПИК (2863) | ПИК (2162) | А 101 (1634) | ПИК (5307) | ПИК (3832) | Стройпромавтомагика (1835) |
| Цены | | | | | | | | |
| Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб. | 717 | 376 | 194 | 115 | 102 | 92 | 78 | 63 |
| сравнение с 2016 годом, % | -10% | 6% | -3% | 5% | 6% | -3% | 1% | 3% |
| Средняя цена кв. метра (на конец года) в новых проектах, тыс. руб. | 425 | 283 | 173 | 109 | 101 | 89 | 77 | 62 |
| сравнение с 2016 годом, % | -26% | 13% | -3% | 0% | 6% | -2% | -3% | 3% |
| Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб. | - | 12,2 | 7,2 | 4,8 | 4,2 | 3,8 | 3,2 | 2,5 |
| сравнение с 2016 годом, % | - | 3% | 6% | 2% | 0% | -3% | 0% | -4% |
| Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб. | 31,6 | 19,0 | 10,6 | 6,5 | 5,6 | 5,3 | 4,3 | 3,7 |
| сравнение с 2016 годом, % | -19% | 19% | -1% | 0% | 4% | -2% | 0% | 0% |
| Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб. | 48,7 | 28,5 | 15,9 | 8,2 | 7,9 | 7,2 | 6,2 | 4,9 |
| сравнение с 2016 годом, % | 3% | 5% | -5% | 9% | -2% | -3% | 5% | 2% |

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

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

Московской области (+13%). Аналитики и застройщики затрудняются объяснить подобную небывалую активность.

Новостройки

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

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

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

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

| | | |
|-----|--------|-----------|
| Уфа | 56 824 | 3 720 087 |
|-----|--------|-----------|

Источник: федеральный портал «Мир квартир»

Москва: новостройки

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

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

| Средняя стоимость кв. м, руб. | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| | Сентябрь 2017 | Сентябрь 2016 |
| Эконом-класс | 123 538 | 138 428 |
| Комфорт-класс | 165 709 | 167 801 |
| Бизнес-класс | 302 143 | 281 686 |
| Премиум-класс | 892 083 | 697 662 |

Источник: «Азбука жилья»

| Объем предложения, кв. м | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| | Сентябрь 2017 | Сентябрь 2016 |
| Эконом-класс | 189 502 | 78 642 |
| Комфорт-класс | 1 179 672 | 695 514 |
| Бизнес-класс | 823 000 | 761 821 |
| Премиум-класс | 170 149 | 172 493 |

Источник: «Азбука жилья»

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

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

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

Новая Москва: новостройки

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

Источник: «Азбука жилья»

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

Источник: «Азбука жилья»

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

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

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

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

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

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

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

этого АИЖК был разработан и предложен механизм по регистрации граждан в наемных домах.

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

Подмосковье: новостройки

| Средняя стоимость кв. м, руб. | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| | Сентябрь 2017 | Сентябрь 2016 |
| Эконом-класс | 72 969 | 81 004 |
| Комфорт-класс | 75 036 | 76 429 |
| Бизнес-класс | 122 028 | 131 053 |

Источник: компания «Азбука жилья»

| Объем предложения, кв. м | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| | Сентябрь 2017 | Сентябрь 2016 |
| Эконом-класс | 796 238 | 615 218 |
| Комфорт-класс | 2 972 707 | 2 170 861 |
| Бизнес-класс | 263 366 | 190 374 |

Источник: «Азбука жилья»

Вторичная недвижимость

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

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

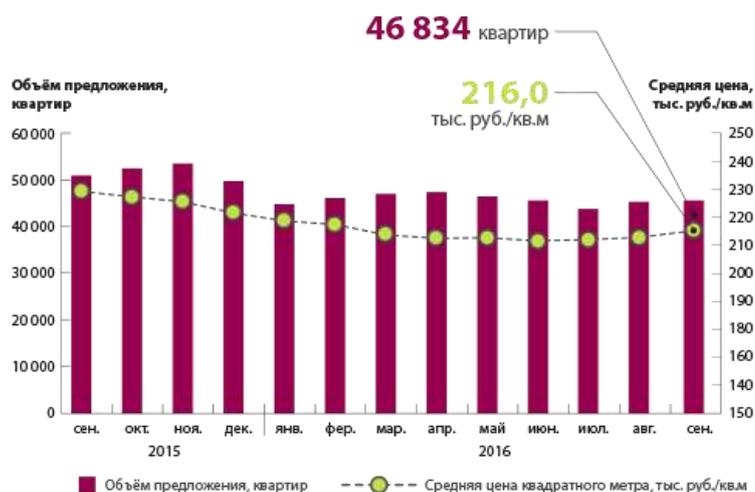
| Город | Средняя удельная цена, руб./кв. м | Средняя удельная цена квартиры, руб. |
|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Москва | 249581 | 23901740 |
| Московская область | 74909 | 3876236 |
| Санкт-Петербург | 116928 | 9614404 |
| Сочи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

| | | |
|-----------------|-------|---------|
| Казань | 68253 | 3923320 |
| Саратов | 44462 | 2268450 |
| Новосибирск | 62134 | 3211071 |
| Воронеж | 45614 | 2565926 |
| Ростов-на-Дону | 62991 | 3228611 |
| Нижний Новгород | 64273 | 3612072 |
| Самара | 61100 | 3308272 |
| Пермь | 51654 | 2819309 |
| Челябинск | 40896 | 2343997 |
| Краснодар | 56465 | 3280106 |
| Екатеринбург | 69893 | 4084474 |
| Омск | 45050 | 2590700 |
| Красноярск | 53588 | 2695093 |
| Уфа | 60420 | 3492352 |

Источник: федеральный портал «Мир квартир»

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

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра



Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

Если рассматривать динамику цен по классам, то можно увидеть, что в эконом-классе средняя удельная цена предложения снизилась на 0,4% и составила 171,2 тыс. руб. за кв. м; в

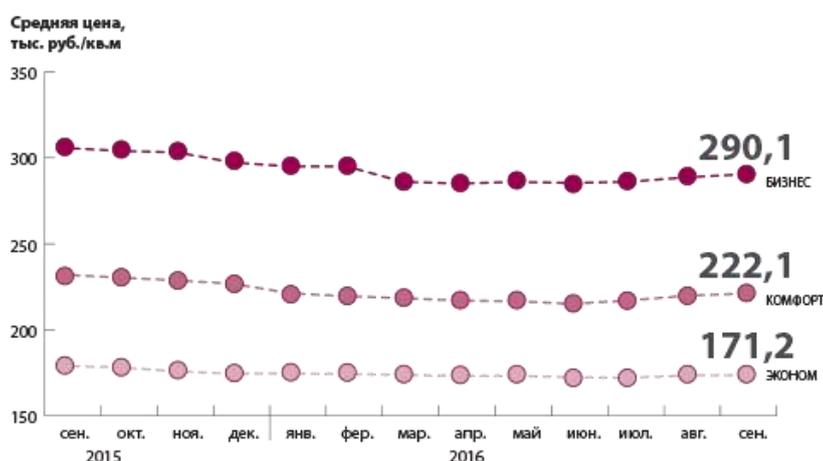
комфорт-классе — выросла на 1,7% и составила 222,1 тыс. руб. за кв. м; в бизнес-классе средняя удельная цена предложения осталась в пределах погрешности (290,1 тыс. рублей за кв. метр).

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

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

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

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



Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

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

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

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

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

Московская область

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

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

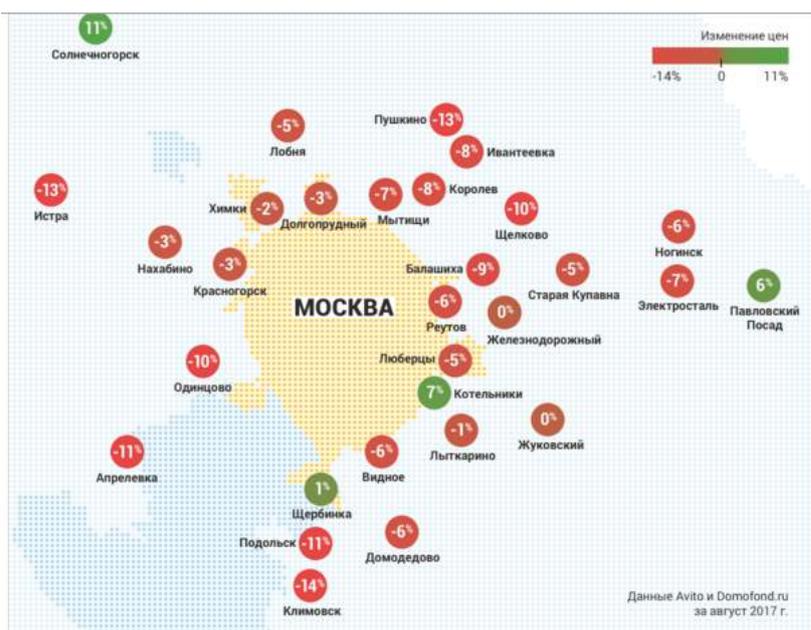
| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Пояс | Средняя удельная стоимость 1 кв. м |
| Ближнее Подмосковье | 98,488 тыс. руб./кв. м |
| Среднее Подмосковье | 73,529 тыс. руб./кв. м |
| Дальнее Подмосковье | 54,567 тыс. руб./кв. м |

Источник: «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости»

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

Ольга ЧУДИНОВА

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



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

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

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

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

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

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

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

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

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

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

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

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

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

Таблица 2.1 Предложения в новостройках и строящихся объектах

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

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

Обзор квартир в домах старого жилого фонда

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

Цены квартир в таких домах составляют:

1-к.: 58 300 – 95 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 100 – 94 600 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 72 800 – 89 300 руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах новой постройки

Цены квартир в домах современной планировки:

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

2-к.: 69 900 – 94 500 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.



**Средняя цена квартир в новостройках
Подольска за 1 кв. метр, 22 июня 2018 г. ***

| количество комнат | средняя цена | |
|-------------------------|---------------|-------------|
| одноконнатные квартиры | 70 335 руб/м² | 1 243 \$/м² |
| двухконнатные квартиры | 64 780 руб/м² | 1 145 \$/м² |
| трёхконнатные квартиры | 59 755 руб/м² | 1 056 \$/м² |
| многоконнатные квартиры | 69 646 руб/м² | 1 231 \$/м² |

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

Цена квартир в новостройках Подольска на 22.01.2018 *

| количество комнат | средняя площадь | средняя стоимость квартиры | |
|-------------------------|-----------------|----------------------------|------------|
| 1 комн. квартира | 41,4 м² | 2 911 207 руб. | 51 445 \$ |
| 2 комн. квартира | 66,7 м² | 4 325 302 руб. | 76 433 \$ |
| 3 комн. квартира | 64,9 м² | 5 081 477 руб. | 89 796 \$ |
| многокомнатная квартира | 109,8 м² | 7 800 000 руб. | 137 835 \$ |

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

Средняя стоимость кв.м. жилья в Подольске за квартал, руб.

| Дата | Средняя | Изменение | 1 комн. | 2 комн. | 3 комн. | более 3 комн. | Квартира |
|------------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------------|----------|
| 23.06.2017 | 79 887 | 0,00% | 85 923 | 81 112 | 79 285 | 79 392 | 89 202 |
| 30.06.2017 | 79 887 | 0,00% | 85 923 | 81 798 | 79 285 | 79 392 | 87 529 |
| 07.07.2017 | 79 484 | -0,50% | 86 873 | 80 617 | 77 239 | 79 399 | 86 742 |
| 14.07.2017 | 78 980 | -0,64% | 86 936 | 80 839 | 77 289 | 79 399 | 86 742 |
| 21.07.2017 | 78 613 | -0,46% | 88 812 | 80 462 | 77 345 | 69 735 | 85 469 |
| 28.07.2017 | 78 590 | -0,04% | 88 799 | 80 462 | 77 345 | 69 735 | 85 352 |
| 04.08.2017 | 78 582 | 0,00% | 88 799 | 80 462 | 77 345 | 69 735 | 85 352 |
| 11.08.2017 | 78 882 | 0,38% | 86 788 | 80 462 | 77 399 | 69 736 | 86 392 |
| 18.08.2017 | 78 422 | -0,58% | 86 873 | 80 422 | 77 399 | 69 736 | 86 392 |
| 25.08.2017 | 78 623 | 0,26% | 88 859 | 81 590 | 77 125 | 69 735 | 85 352 |
| 01.09.2017 | 78 890 | -0,03% | 88 899 | 81 590 | 77 125 | 69 735 | 85 352 |
| 08.09.2017 | 78 490 | 0,00% | 88 934 | 81 427 | 77 125 | 69 735 | 85 352 |
| 15.09.2017 | 78 781 | -0,38% | 86 736 | 81 427 | 77 125 | 69 735 | 86 392 |
| 22.09.2017 | 78 470 | -0,38% | 88 813 | 80 868 | 77 089 | 69 735 | 86 392 |
| 29.09.2017 | 78 651 | 0,23% | 88 718 | 81 828 | 77 094 | 69 735 | 85 352 |
| 06.10.2017 | 78 649 | -0,02% | 88 718 | 81 850 | 76 491 | 69 735 | 85 129 |
| 13.10.2017 | 78 772 | 0,16% | 88 291 | 81 860 | 76 296 | 79 941 | 87 147 |
| 20.10.2017 | 78 610 | -0,20% | 88 137 | 81 663 | 76 581 | 79 941 | 86 618 |
| 27.10.2017 | 78 888 | 0,36% | 88 373 | 81 809 | 76 582 | 79 941 | 86 618 |
| 03.11.2017 | 78 591 | -0,37% | 88 347 | 81 506 | 76 532 | 79 941 | 86 618 |
| 10.11.2017 | 78 480 | -0,14% | 88 879 | 81 391 | 76 532 | 79 941 | 85 318 |
| 17.11.2017 | 78 497 | 0,02% | 88 414 | 81 391 | 76 252 | 79 941 | 85 318 |
| 24.11.2017 | 78 484 | -0,16% | 88 388 | 81 363 | 76 252 | 79 941 | 85 318 |
| 01.12.2017 | 78 189 | -0,38% | 88 309 | 81 808 | 76 432 | 79 941 | 85 318 |
| 08.12.2017 | 78 439 | 0,03% | 88 302 | 81 860 | 76 252 | 79 941 | 85 318 |
| 15.12.2017 | 78 674 | -0,47% | 85 841 | 81 865 | 76 252 | 79 941 | 85 318 |
| 22.12.2017 | 78 674 | 0,00% | 85 841 | 81 865 | 76 252 | 79 941 | 85 318 |
| 29.12.2017 | 78 886 | 0,02% | 88 399 | 81 860 | 76 252 | 79 941 | 85 318 |
| 05.01.2018 | 78 686 | 0,00% | 88 399 | 81 860 | 76 252 | 79 941 | 85 318 |
| 12.01.2018 | 78 686 | 0,00% | 88 399 | 81 860 | 76 252 | 79 941 | 85 318 |
| 19.01.2018 | 77 895 | -0,10% | 84 711 | 80 874 | 76 096 | 79 941 | 80 252 |

Новый объект



квартира,
25 988 р.

4 комнаты, 3 ванные, Подольск,
Королев ст., новостройка,
41,16/40 кв. м., мебель,
плита, ТВ, холодильник,
стиральная машина,
полностью с/к оборуд...

[Подробнее...](#)



квартира,
2 388 000 р.

2 ванные, Подольск, 3 комнаты,
площадь: 44,05/46-
46 кв. м., Балконы, парковка,
с/к оборуд...

[Подробнее...](#)

Аналитические отчёты

22 ноября 2017
Тренд в среднем по рынку
или по региону в текущий квартал
до 20%

22 июня 2017
Обзор стоимости рынка
Подольска за июль 2017.
Ваше мнение о ситуации?

Предложения по аренде квартир

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

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

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры: Однокомнатная – 18 433 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;

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

На первичном рынке средняя стоимость аренды по количеству комнат:

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

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

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

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

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

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

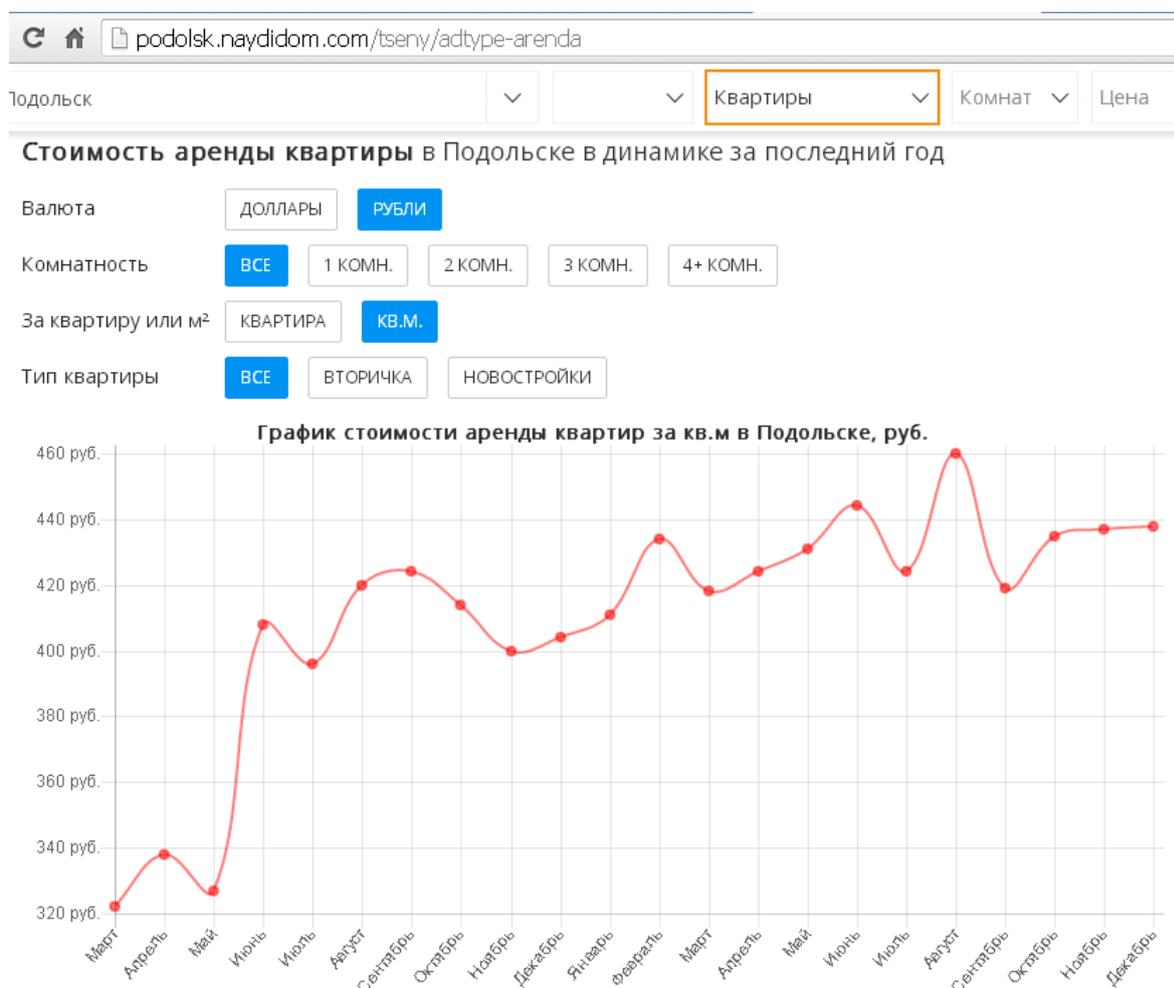


Рис 2.3. Изменение средней цены аренды квартир и комнат по времени Подольский район.

Источники информации, использованные при подготовке обзора:

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

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

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

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

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

Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость за 2018 г.

Таблица 2

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

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

Земельный рынок Московской области

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

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

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

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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте

земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

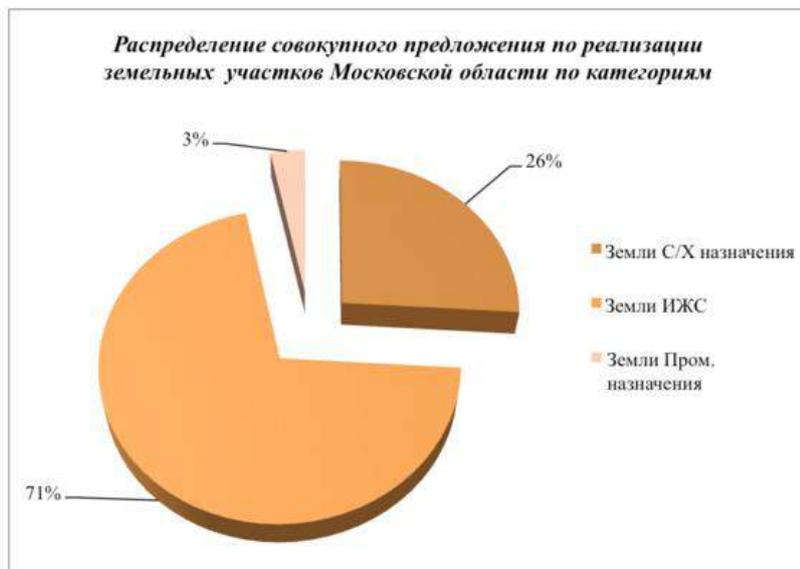


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

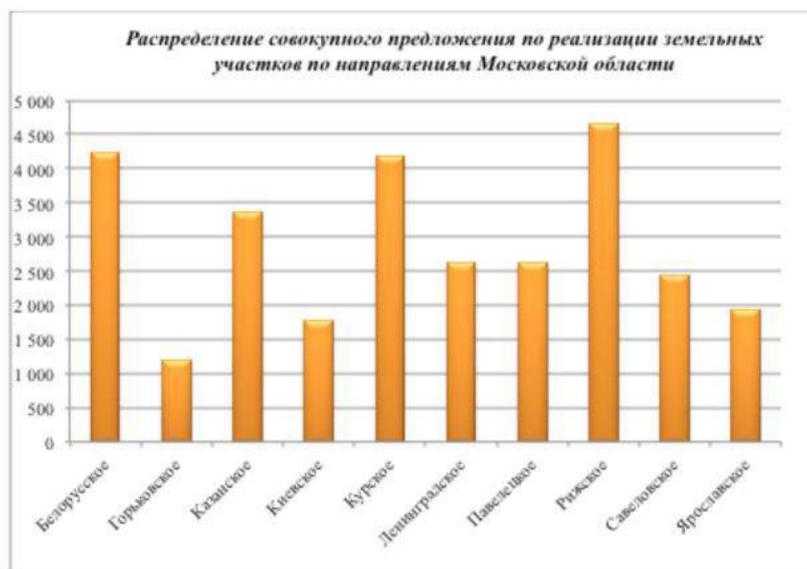


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу

строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

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

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

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

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

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

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

Автор: Аналитическая группа экспертов «Махуline»

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом

пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежном средстве (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, районных центров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основным фактором влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НИЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

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

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

| № п/п | Наименование | Права | Торговое и сервисное | Гостиницы | Офисо-админ. | Жилые дома | Промы.-складск. | Отдых (рекреац.) | Открытые зоны*** |
|-------|--------------------|---------|----------------------|-----------|--------------|------------|-----------------|------------------|------------------|
| 1 | Владивосток | Собств. | 1,000 | -* | 1,008 | 0,992 | 0,234 | - | 0,052 |
| 2 | Екатеринбург | Собств. | 1,000 | - | 0,81 | 0,712 | 0,283 | 0,208 | 0,063 |
| 3 | Краснодар | Собств. | 1,000 | 0,879** | 0,809 | 0,624 | 0,368 | 0,215 | 0,067 |
| 4 | Красноярск | Собств. | 1,000 | - | 0,856 | 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 | 0,829** | 0,846 | 0,49 | 0,208 | 0,192 | 0,079 |
| 10 | Ярославль | Собств. | 1,000 | - | 0,856 | 0,534 | 0,398 | 0,18 | 0,06 |
| | Среднее по 2018 г. | Собств. | 1,000 | 0,876** | 0,851 | 0,672 | 0,295 | 0,191 | 0,070 |
| | Среднее по 2017 г. | Собств. | 1,000 | 0,874** | 0,843 | 0,642 | 0,296 | 0,214 | 0,078 |
| | Среднее по 2016 г. | Собств. | 1,000 | 0,919** | 0,843 | 0,674 | 0,285 | 0,209 | 0,076 |
| | Среднее по 2015 г. | Собств. | 1,000 | 0,981** | 0,853 | 0,599 | 0,311 | 0,235 | - |
| | Среднее по 2014 г. | Собств. | 1,000 | 0,994** | 0,840 | 0,594 | 0,293 | 0,289 | - |

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

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

| № п/п | Наименование, назначение | Регрессионное уравнение | R ² | R | РС, ППА, ПЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|-----------------|--------------------------|---|----------------|-----------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 1 | г. Москва | | | | | | |
| | Офисы | | | | | | |
| 1.1 | Офисно-административные | РС = 321 248*(Расстояние от центра) ^{1,682} | 0,819 | 0,903 | руб./кв. м | км | очень высокая |
| 1.2 | Офисно-административные | ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{0,978} | 0,648 | 0,803 | руб./кв. м | км | высокая |
| 1.3 | Торговые | РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{1,678} | 0,683 | 0,828 | руб./кв. м | км | высокая |
| 1.4 | Торговые | ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{0,978} | 0,605 | 0,778 | руб./кв. м | км | высокая |
| 1.5 | Производственное | РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{0,640} | 0,634 | 0,809 | руб./кв. м | км | высокая |
| 1.6 | Производственное | ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{0,644} | 0,416 | 0,643 | руб./кв. м | км | значительная |
| | Сделки | | | | | | |
| 1.7 | Коммерческое назначение | РС = 351 066*(Расстояние от центра) ^{1,314} | 0,810 | 0,900 | руб./кв. м | км | очень высокая |
| 2 | Московская область | | | | | | |
| | Офисы | | | | | | |
| 2.1 | Торговые | РС = 59 021*(Расстояние от МКАД) ^{0,683} | 0,842 | 0,916 | руб./кв. м | км | очень высокая |
| 2.2 | Производственное | РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{0,683} | 0,497 | 0,703 | руб./кв. м | км | высокая |
| 3 | Ленинградская область | | | | | | |
| | Офисы | | | | | | |
| 3.1 | Производственное | РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{0,748} | 0,678 | 0,823 | руб./кв. м | км | высокая |
| 4 | Ярославль | | | | | | |
| | Офисы | | | | | | |
| 4.1 | Производственное | РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{0,336} | 0,851 | 0,922 | руб./кв. м | км | очень высокая |
| *Шкала Чеддока: | | | | | | | |
| Значение R | 0,1 – 0,3 | 0,3 – 0,5 | 0,5 – 0,7 | 0,7 – 0,9 | 0,9 – 0,999 | | |
| Теснота связи | слабая | умеренная | значительная | высокая | очень высокая | | |

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

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

Таблица 53

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

Таблица 54

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

Таблица 55

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

Таблица 56

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

Таблица 57

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

Таблица 58

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

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

1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

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

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу:

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

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

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

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

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

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 79

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

Выводы:

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

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

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

Источники:

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

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

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

Источники:

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

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

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

анализ земельного участка как неосвоенного;

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

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

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

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

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

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

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

Основными видами жилых образований являются:

- жилой район (поселок) - площадь территории свыше 50 га;

- жилой комплекс (группа кварталов) - до 50 га, но не менее 10 га;

- квартал (группа участков) - до 10 га.

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

к ТСН ПЗП-99 МО (Рекомендуемое)

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

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

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

Общая площадь земельного участка: 142 208 кв.м.

Общая жилая площадь при данной плотности застройки: 62 571,52 кв.м

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

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

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

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

Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2018 г.

Таблица 3

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

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

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

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

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

Выводы:

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки жилыми домами малоэтажной и среднеэтажной застройки, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 62 571,52 кв.м, жилых домов, а так же объектов инфраструктуры класса эконом+.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с 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.

Оценщик счел не возможным применение этого метода , в связи с тем, что участок не застроен.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Оценщик считает возможным применить этот метод, при условии рассмотрения застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. настоящего отчета.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. настоящего отчета.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.3. настоящего отчета.

4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ

При проведении оценки методами, построенными на остаточном принципе, необходимо иметь достоверные данные о следующих параметрах:

- ✓ распределения долей стоимости земельного участка и улучшений в создаваемом объекте (L, B);
- ✓ коэффициента капитализации объекта (RO);
- ✓ коэффициента капитализации для инвестиций или здания (RB);
- ✓ коэффициента капитализации для земельного участка (RL);
- ✓ величине прибыли предпринимателя ($ПП$);

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

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

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

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

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

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

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

- в сравнительном подходе – метод распределения; метод выделения и метод сравнения продаж;

- в доходном подходе – метод земельной ренты, метод продолжаемого использования; метод остатка для земли.

В каждом из трех подходов оценки основой для расчета используется тот или иной информационный базис. Для сравнительного подхода это рыночная информация по ценам

продаж и арендным ставкам, для доходного – экономические показатели рынка определенного сегмента недвижимости, основой для затратного подхода является стоимость земельного участка и затраты на строительство определенного класса здания. Корректирующие коэффициенты в каждый из подходов могут рассчитываться с привлечением информационных показателей других подходов.

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

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

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

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

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

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

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

Где:

L – доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

B – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

V_o – стоимость объекта недвижимости.

Определение величины доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом сопряжено с методами статистического анализа, а так как рынок недвижимости по существу несовершенен, то эта величина колеблется в достаточно большом диапазоне и можно говорить о приемлемом разбросе 5% только при условии выполнения принципа НЭИ. Поэтому на практике этот метод не применяется.

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

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

Где:

$NOI_L = R_o \cdot V_o - R_B \cdot V_B$ - чистый операционный доход от земельного участка;

RL - коэффициент капитализации для земельного участка;

RO - коэффициент капитализации объекта;

V_o - стоимость объекта недвижимости;

RB - коэффициент капитализации для здания;

VB - стоимость здания;

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

Методы выделения и предполагаемого использования, в общем виде, позволяют определить стоимость земельного участка путем разницы стоимости объекта в целом и затрат на строительство с учетом прибыли предпринимателя и величины износа. При

условии соответствия объекта оценки НЭИ (раздел 3.2) величина износа равна нулю. Этот метод выражается формулой:

$$V_L = V_O - V_B;$$

Где:

V_L – стоимость земельного участка;

V_O – стоимость объекта;

$V_B = (ПИ + КИ + ПП)$ – затраты на строительство (улучшений)

Где:

$ПИ$ – прямые издержки;

$КИ$ – косвенные издержки;

$ПП$ – прибыль предпринимателя.

В этом методе наибольшей неопределенностью обладает величина прибыли предпринимателя, которая используется при оценке стоимости здания (улучшения), т.к. она зависит не только от макроэкономических параметров, но и от соответствия функционального назначения здания местоположению, и состоянию данного сегмента рынка недвижимости.

Рассматриваемые три метода определяют одну и ту же величину стоимость земельного участка, при этом в расчете используется стоимость оцениваемого объекта. Исходя из принципа независимости полученной расчетной величины стоимости от применяемого метода, расчетные формулы можно приравнять друг к другу.

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

В этом случае можно методом итерации определить экономические показатели, сложившиеся в сегменте рынка недвижимости, в который производятся инвестиции. Величины потоков дохода изменяются в известном диапазоне, определенном рынком для конкретного участка и объектов застройки при заданном потоке затрат на строительство определенного класса недвижимости, достигнуть условия определения экономических параметров в диапазоне установленным рынком недвижимости. Изменение в заданных диапазонах величин коэффициентов капитализации, прибыли застройщика и долей распределения стоимости земельного участка и здания, находящихся в функциональной зависимости, приведут к равенству результатов стоимости земельного участка. Такой подход снижает неопределенность от включенных в расчет параметров и дает возможность обоснованно получить величину прибыли застройщика, которая является ставкой дисконтирования в доходном подходе.

Расчет коэффициента капитализации для объектов застройки

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

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

где

Y_{on} – норма дохода на капитал;

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;

Y_L – премия за риск ликвидности;

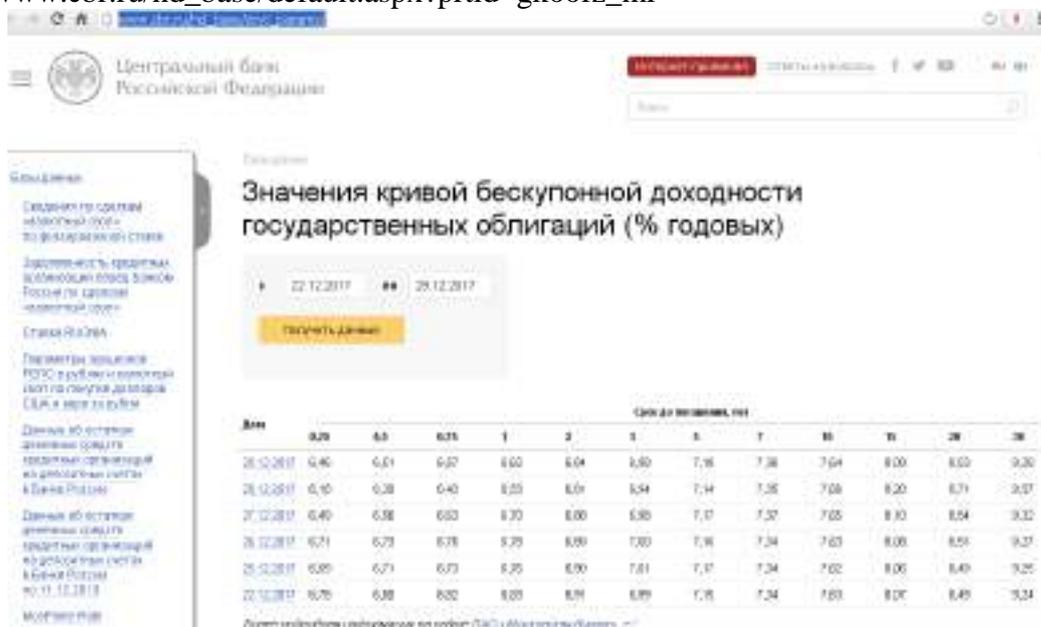
Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

Определение безрисковой ставки

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на срок до 20 лет, которая составляет 8,53% http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr



Определение рисков

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

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

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

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

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

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

где: П – премия за ликвидность;

R_б - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,53%, а типичный срок реализации индивидуальных домов составляет 6 месяцев, премия за риск ликвидности составила: (8,53*6)/12=4,27% .

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 0%.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

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

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

В данной оценке используется метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

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

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 8,53%

k – срок прогнозирования -4 года .

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

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

Прогноз инфляции

Таблица 4

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

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

Расчет ставки капитализации

Таблица 5

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

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ)$$

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

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

Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области

СРД-21, ноябрь 2017 г.

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Контр. категория (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) % | | Рыночные затраты (ЗнП) % | |
|-------|--|--|------------------------------|---|----------------|--------------------------|----------------|
| | | | | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. |
| | Средняя | Торговые комплексы | 1, 6, «В» | 68 | 68 | | |
| | Область | Торговые комплексы | 4, 6, «В» | 45 | 48 | | |
| | Средняя | Прочие помещения | 1, 4, «С» | 36 | 34 | | |
| | Область | Прочие помещения | 1, 4, 3, «С» | 53 | 29 | | |
| | Центр и основные магистрали | Офисы | 3, 6, «А» | 60 | 59 | | |
| | Центр и основные магистрали | Офисы | 3, 6, «В» | 59 | 54 | | |
| | Центр и основные магистрали | Офисы | 1, «С» | 44 | 40 | | |
| | Область | Офисы | 3, 6, «В» | 39 | 34 | | |
| | Область | Офисы | 4, 1, «С» | 38 | 30 | | |
| | Средняя | Склады-терминалы | 4, «В» | 50 | 52 | | |
| | Принадлежит к МКАД | Склады-терминалы | 4, «В» | 64 | 59 | | |
| | Средняя (работы) | Склады-терминалы | 1, 4, «С» | 43 | 38 | | |
| | Средняя (работы) | Тараки метал. (3 x 6 м) | 3 | 12 | 19 | | |
| | Центр | Полы парковки в многоэтажных зданиях | 1, 3 | 67 | 60 | | |
| | Средняя | Полы парковки в многоэтажных зданиях | 1, 3 | 61 | 55 | | |
| | Принадлежит к МКАД | Полы парковки в многоэтажных зданиях | 1, 3 | 55 | 50 | | |
| | Средняя | Гостиницы 3-4 звезды | 3, 6, «В, С» | 22 | 25 | | |
| | Средняя | Типовое жилье | 4, «С, В» | 30-50 | 30-38 | | |
| 12. | Московская область | | | | | | |
| | 15-25 км от МКАД (Рублевско-Улановское и Новорублевское шоссе) | Элитные загородные поселки по плану-проектам | 1, 3 | 49 | 42 | | |
| | 40-50 км от МКАД (Рублевско-Успенское и Новорублевское шоссе) | Элитные загородные поселки по плану-проектам | 1, 3 | 40 | 34 | | |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загород. жил. комплексы | 1, 7 | 36 | 32 | | |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загород. жил. комплексы | 7 | 31 | 30 | | |
| | 60-80 км от МКАД | Типовые загород. жил. комплексы | 1 | 55 | 38 | | |
| | 60-70 км от МКАД | Типовые загород. жил. комплексы | 1 | 53 | 30 | | |
| | 20-40 км от МКАД | Типовое жилье | 4, «С» | 22-28 | 20-25 | | |

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

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

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

120

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

4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

Диапазон величин затрат на строительство домов определялся по сборнику КО-ИНВЕСТ 2009 «Жилые дома», за аналог выбран объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, 16-х секционный дом серии 86 (стр.140-141) справочная стоимость 1 кв.м. составляет 22 313,53 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2009 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 100 за 2017 года величина поправки на 01.09.2017 составляет $9,779/5,072 = 1,92$. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 43 109,75 руб./кв.м., с учетом отделки.

Нужно произвести корректировку на общую площадь застройки.

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

Таблица 6

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

Общая площадь застройки аналога составляет: 3227 кв.м.

Общая площадь объекта оценки равна 90 000 кв.м.

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

Принимаем корректировку равную 0,93

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

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 2 508 621 759,85 до 3 010 346 111,82 рублей.

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

Таблица 7

| № | Наименование показателя | Ед. изм. | Количество | Источник получения данных |
|----|---|------------|--------------------------------------|---|
| 1 | Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке | Кв.м. | 62571,52 | Приложение 1 |
| 2 | Общая площадь земельного участка | Кв.м. | 142 208 | Документы о собственности |
| 3 | Величина затрат на строительство жилых домов | рубли | 2 508 621 759,85 до 3 010 346 111,82 | Расчеты оценщика |
| 4 | Цена продаж | Руб./кв.м. | 70 000 – 78 000 | Анализ рынка, расчеты оценщика |
| 5 | Величина арендной ставки, готовых площадей | Руб./кв.м. | 5 500-7 000 | Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 3) |
| 7 | Затраты на благоустройство | Руб. | 442 109 185,74 | Приложение 1 |
| 9 | Затраты на строительство школ | Руб. | 315 330 195,80 | Приложение 1 |
| 10 | Затраты на строительство дошкольных учреждений | Руб. | 86 303 753,20 | Приложение 1 |
| 11 | Затраты на строительство инженерных коммуникаций | Руб. | 124 569 224,93 | Приложение 1 |
| 12 | Общий коэффициент капитализации | % | 8,14÷10,11% | Расчет оценщика |
| 13 | Прибыль предпринимателя | % | 10-30 | Расчет оценщика по данным СРД 19, 2016 г. |
| 14 | Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ | % | 25-35 | В соответствии с НЭИ и данными [8,9] |

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

В связи с тем, что объект застройки сравнительно небольшой – 14 гектаров, сроки строительства и реализации проекта принимаем 4 года, средний срок реализации подобных объектов в Подмосковье. Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 4 года. В нулевом году идут затраты на строительство жилых домов, начиная со 2 года начнутся продажи жилых помещений. Одновременно со строительством домов будут построены инженерные коммуникации, сады и школы. Так же будет благоустроена вся территория. Так как все улучшения принесут выгоду продавцу, то их стоит учитывать с прибылью предпринимателя.

Расчет доходов от продажи жилья

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 4 года, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика продаж выбиралась исходя из данных полученных от риэлторов, занимающихся реализацией новостроек и собственного опыта оценщика. Кроме этого динамика продаж корректировалась при итерационном расчете. Величина стоимости реализованного жилья рассчитывалась путем умножения цены продажи на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена продажи устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

Расчет доходов от аренды жилья

Расчет доходов от аренды жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 4 года, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Ставка определялась из диапазона 10% - 30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – выделения, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 23,05%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

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

| Период, годы | 0 | 1 | 2 | 3 | ИТОГО |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Динамика продаж, %. | 0 | 50 | 35 | 15 | 100 |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0 | 2398992077 | 1679294454 | 719697623 | 4797984154 |
| Выручка | 0 | 2398992077 | 1679294454 | 719697623 | 4797984154 |
| Затраты на строительство, рубли | 2560426598 | | | | 2560426598 |
| Ставка дисконтирования 23,05% | | | | | |
| Коэффициент | 1 | 0,901486424 | 0,73261798 | 0,595382349 | |
| NPV | -2560426598 | 2162658789 | 1230281310 | 428495261,1 | 1261008762 |

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

| | |
|---|---|
| Затраты на благоустройство | 442 109 185,74 |
| Затраты на строительство школ, рубли | 315 330 195,80 |
| Затраты на строительство детских садов, рубли | 86 303 753,20 |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли | 124 569 224,93 |
| Общие затраты с учетом ПП (23,05%), рубли | 1 191 508 358,57 |
| Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли | 1261008762-1 191 508 358,57= 69 500 403,91 |

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

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

Величины коэффициентов капитализации уточнялись из рассчитанного диапазона общего коэффициента капитализации 8,14÷10,11%% (п.4.2) в процессе итерационного решения пяти уравнений, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

Величины коэффициентов капитализации установлены: для затрат на выполнение бизнес плана – 0,0882; для земельного участка -0,052; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,106; соотношение долей 0,67 - 0,33.

Расчет приведен в таблице.

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

| Период, годы | 0 | 1 | 2 | 3 | ИТОГО |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Динамика продаж, % | 0 | 50 | 35 | 15 | 100 |
| Денежный поток от аренды жилой площади, рубли | 0 | 211546988,3 | 148082891,8 | 63464096,48 | 423093976,5 |
| Выручка | 0 | 213444250,6 | 155232182,3 | 19404022,78 | 388080455,6 |
| Затраты на строительство, рубли | 2560426598 | | | | 2560426598 |
| Ставка дисконтирования 23,05% | | | | | |
| Коэффициент | 1 | 0,901486424 | 0,73261798 | 0,595382349 | |
| Текущая стоимость затрат на строительство, рубли | 2560426598 | | | | 2560426598 |
| Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли | | 190706738 | 108488189 | 37785402,81 | 336980329,9 |

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

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

Где:

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

RL - коэффициент капитализации для земельного участка;

RO - коэффициент капитализации объекта;

VO - стоимость объекта недвижимости;

RB - коэффициент капитализации для здания;

VB - стоимость здания;

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

Величина затрат на строительства зданий составляет 2560426598 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении пяти уравнений из диапазона 2 508 621 759,85 до 3 010 346 111,82 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина $RO \cdot VO$ совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 336980329,9 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 2560426598 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_3 = (336980329,9 - 2560426598 \cdot 0,106) / 0,052 = 1\ 209\ 087\ 607,23 \text{ рублей}$$

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

| | |
|---|--|
| Затраты на благоустройство | 442 109 185,74 |
| Затраты на строительство школ, рубли | 315 330 195,80 |
| Затраты на строительство детских садов, рубли | 86 303 753,20 |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли | 124 569 224,93 |
| Общие затраты с учетом ПП (23,05%), рубли | 1 191 508 358,57 |
| Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли | 1 261 059 816,14 - 1 191 508 358,57 = 69 551 457,57 |

4.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика, которая определялась из диапазона 10-30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 23,05 %. Доля стоимости земельного участка составила 33%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 25-35%, в соответствии с НЭИ см. раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений.

Результаты расчета приведены в таблице:

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

| Период, годы | 0 | 1 | 2 | 3 | ИТОГО |
|---|----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Динамика продаж, % | 0 | 50,00 | 35,00 | 15,00 | 100 |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0 | 2 398 992 076,80 | 1 679 294 453,76 | 719 697 623,04 | 4 797 984 153,60 |
| Выручка | 0 | 2 398 992 076,80 | 1 679 294 453,76 | 719 697 623,04 | 4 797 984 153,60 |
| Ставка дисконтирования 23,05% | | | | | |
| Коэффициент | 1 | 0,90148642 | 0,73261798 | 0,59538235 | |
| NPV | 0 | 2 162 658 789,33 | 1 230 281 310,47 | 428 495 261,09 | 3 821 435 360,88 |

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 3 821 435 360,88 рубля. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 33% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка $3\,821\,435\,360,88 \cdot 0,33 = 1\,261\,073\,669,09$ рублей

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

| | |
|---|---|
| Затраты на благоустройство | 442 109 185,74 |
| Затраты на строительство школ, рубли | 315 330 195,80 |
| Затраты на строительство детских садов, рубли | 86 303 753,20 |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли | 124 569 224,93 |
| Общие затраты с учетом ПП (23,05%), рубли | 1 191 508 358,57 |
| Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли | $1\,261\,073\,669,09 - 1\,191\,508\,358,57 = 69\,565\,310,52$ |

Согласование результатов

В п.п.4.2-4.4 была рассчитана стоимость оцениваемого земельного участка, при условии, что необходимые инженерные сооружения подведены к пятну застройки, в расчетах затрат не учитывались расходы на подведение коммуникации, этом случае стоимость земельного участка была сопоставима с введенной кадастровой стоимостью.

Получены следующие результаты:

| ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ | Вес | ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ) |
|---|------|------------------------------|
| ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | | |
| Метод предполагаемого использования | 0,33 | 69 500 403,91 рублей |
| Метод остатка | 0,33 | 69 551 457,57 рублей. |
| СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | | |
| Метод распределения | 0,33 | 69 565 310,52 рублей. |
| Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления: | | 69 539 057,33 рублей |
| Справедливая стоимость 1 кв.м, без учета операционной аренды | | 489 рублей |

Справедливая стоимость одного квадратного метра равняется: 69 539 057,33 руб./142 208 кв.м = 489 руб./кв.м руб./кв.м

Корректировка справедливой стоимости 1 кв.м:

Объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:957 находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №№06-06-16-1 от 09 июня 2016 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

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

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одной сотки, оцениваемых объектов составляет: 2157,44 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит: $1,5\% * 2157,44 \text{ руб./кв.м} = 323,62 \text{ руб./кв.м}$. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 26,97 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: $0,011 \text{ руб./кв.м} + 26,97 \text{ руб./кв.м} = 26,981 \text{ руб./кв.м}$

Срок действия договора 12 месяцев

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $26,981 \text{ руб./кв.м/месяц} * 12 \text{ месяцев} = 323,772 \text{ рублей/кв.м}$.

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

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

Она составляет :7,25%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$323,772 * (1 + 7,25\% * 12/12)^{(12/12)} = 347,25 \text{ рублей за кв.м}$.

Справедливая стоимость 1 кв.м, с учетом операционной аренда составит: $489 \text{ руб./кв.м.} + 347,25 \text{ руб./кв.м.} = 836,25 \text{ руб.}$

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость участка, руб. | Стоимость участка округленно, руб. |
|-------------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково | 142 208 | 836,25 | 118 921 440,00 | 118 900 000 |
| ИТОГО | | | | 118 921 440,00 | 118 900 000 |

Расчет справедливой стоимости земельных участков , предназначенных для организации подъездных путей и лесного массива.

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных путей и лесного массива, для других двух земельных участков. Это так называемые обеспечивающие земельные участки. Справедливая стоимость 1 кв.м. основного земельного участка составляет: 489 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера¹, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Учитывая изложенное, стоимость 1 сотки оцениваемых земельных участков составляет: $489 * 0,25 = 122,25$ руб./кв.м.

Таким образом, стоимость оцениваемых земельных участков составляет: 545 000 рублей

Расчет представлен в таблице:

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость участка, руб. | Стоимость участка округленно, руб. |
|-------------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково | 508 | 122,25 | 62 103,00 | 62 000 |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково | 330 | 122,25 | 40 342,50 | 40 000 |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково | 616 | 122,25 | 75 306,00 | 75 000 |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково | 2830 | 122,25 | 345 967,50 | 346 000 |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково | 153 | 122,25 | 18 704,25 | 19 000 |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково | 23 | 122,25 | 2 811,75 | 3 000 |
| ИТОГО | | | | 545 235,00 | 545 000 |

Итого справедливая стоимость всех оцениваемых земельных участков составит: 118 436 000 рублей

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость участка, руб. | Стоимость участка округленно, руб. |
|-------------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково | 142 208 | 836,25 | 118 921 440,00 | 118 900 000 |
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково | 508 | 122,25 | 62 103,00 | 62 000 |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково | 330 | 122,25 | 40 342,50 | 40 000 |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково | 616 | 122,25 | 75 306,00 | 75 000 |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково | 2830 | 122,25 | 345 967,50 | 346 000 |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково | 153 | 122,25 | 18 704,25 | 19 000 |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково | 23 | 122,25 | 2 811,75 | 3 000 |
| ИТОГО | | | | 119 466 675,00 | 119 445 000 |

¹ Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы

| ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ | Вес | ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ) |
|---|------|------------------------------|
| ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | | |
| Метод предполагаемого использования | 0,33 | 119 445 000 рублей |
| Метод остатка | 0,33 | 119 445 000 рублей. |
| СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | | |
| Метод распределения | 0,33 | 119 445 000 рублей. |
| Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления: | | 119 445 000 рублей |

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.

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.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования каждого земельного участка, справедливая стоимость с учетом округления составляет:

119 445 000

(Сто девятнадцать миллионов четыреста сорок пять тысяч) рублей.

В том числе

| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м. | Стоимость участка округленно, руб. |
|-------------------|----------------|----------------|------------------------------------|
| 50:27:0020806:957 | д. Пузиково | 142 208 | 118 900 000 |
| 50:27:0020806:964 | д. Пузиково | 508 | 62 000 |
| 50:27:0020806:960 | д. Пузиково | 330 | 40 000 |
| 50:27:0020806:959 | д. Пузиково | 616 | 75 000 |
| 50:27:0020806:958 | д. Пузиково | 2830 | 346 000 |
| 50:27:0020806:956 | д. Пузиково | 153 | 19 000 |
| 50:27:0020806:963 | д. Пузиково | 23 | 3 000 |
| ИТОГО | | | 119 445 000 |

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 ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» ((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 Данные для расчета

- Общая площадь: 142 208 кв.м.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 56 883,2 кв.м. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), коэф=0,4
- Обеспеченность жильем = 35 м²/чел. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 1626 чел.
- Кол-во мест в школах – 244 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 65 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- S_{участков школ} = 12 200 кв.м. (50 м²/чел при вместимости 40-400чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- S_{участков ДДУ} = 2 600 кв.м. (40 м²/чел при вместимости <100 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Расчёт стоимости освоение участков

Озеленение и благоустройство

Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012

Озеленение табл. 17-03-006

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

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой

застройки (Поливаново) в процентном отношении от общей площади участка.

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

Общая площадь (142 208)

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

Озеленение - 63 993,6м²

на 100м² 175730 руб * 63993,6 м²/100 м² *1,596 *1,18 = 211 786 047,70 руб

Дорожное покрытие 24 175,36 м² (асфальтобетонное покрытие по песчаной
подготовке и бетонному основанию)

на 1м² 6500руб *24 175,36 м² = 157 139 840 руб

Автостоянки 6683,78 м² на 1м²

5500руб x 6683,78 = 36 760 790 руб

Тротуары - 10665,6 м²

50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие

50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие
на 100м² / (149270 x 10665,6 м²/(100*2 м²)+ (213390 x 10665,6 / (100*2 м²)/ x1,596 x 1,18
= 36 422 508,04 руб

Итого Благоустройство: 442 109 185,74 рублей

| | | | | |
|---|----------------|--|--|--|
| Расчёт выполнен по государственным сметным нормативам НЦС 81-02-2012 | | | | |
| Утверждённым приказом министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2011г за №643 | | | | |
| Обоснование расчета | табл.14-09-002 | | | |
| Водоснабжение Прокладка сети (измеритель на 1км) | | | | |
| Диаметра 225мм - 4 812 350 x 2км x1,48 x1,15 x1,596 x1,18 = 30 850 460,22 руб. | | | | |
| к=1,48 т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее | | | | |
| К=1,15 - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах) | | | | |
| К=1,596 индекс удорожания от цен 2011г к ценам 1кв.2018г | | | | |
| К=1,18 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках) | | | | |
| Водоотведение табл.14-10-002 (напорные сети с двумя КНС) | | | | |
| 4319105x2x1,48x1,596 x1,15x1,18 = 27 688 422,15 рублей | | | | |
| Газоснабжение табл.15-02-003 (2,5км-диам.315мм) + ГРПБ | | | | |
| (2714730x2,5)x1,15x1,596x1,18+2 000 000ГРПБ/=17 074 583,62 руб. | | | | |
| Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт | | | | |
| 1125м ³ /час = 11250квт x 150руб = 1 687 500руб | | | | |
| Электроснабжение табл.12-01-005 | | | | |
| (2201730x1,5кмx1,15x1,596x1,18)+ТП 4 999 700 = 13 693 258,93руб | | | | |
| Получение ТУ 17000руб/квт стоимость от энергоснабжающих служб Моск.обл. | | | | |
| 17 000р/квт x 1975квт = 33 575 000руб | | | | |
| Всего инженерные сети с учетом проектных работ 124 569 224,93 руб | | | | |
| Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место | | | | |
| Детский сад на 100 мест - 705 020 руб - 1место | | | | |
| Итого: 705 020 x1,596x1,18= 1014947 x 65=86 303 753,20руб | | | | |
| Общеобразовательные учреждения | | | | |
| Школа на 244 мест - 686 216руб 1место (раздел 2) | | | | |
| Итого: 686 216* 1,596*1,18=987 x 244 = 315 330 195,80 руб | | | | |

| БЕЗ НДС | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Дата введения сметных цен, период | Центральный район | | | | | | |
| | г.Москва | Московская область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область | Тверская область | Тульская область |
| 01.01.1984 | 0,04517 | 0,04989 | 0,05922 | 0,05985 | 0,05812 | 0,06210 | 0,05903 |
| 01.01.1991 | 0,07306 | 0,08096 | 0,09592 | 0,09766 | 0,09441 | 0,10162 | 0,09633 |
| декабрь 1999 г. | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 2000 г. | 1,134 | 1,074 | 1,240 | 1,178 | 1,118 | 1,151 | 1,169 |
| 2001 г. | 1,510 | 1,355 | 1,618 | 1,459 | 1,400 | 1,472 | 1,389 |
| 2002 г. | 1,789 | 1,662 | 1,956 | 1,769 | 1,732 | 1,827 | 1,707 |
| 2003 г. | 2,087 | 1,937 | 2,287 | 2,075 | 2,097 | 2,182 | 2,038 |
| 2004 г. | 2,388 | 2,229 | 2,596 | 2,415 | 2,473 | 2,569 | 2,386 |
| 2005 г. | 2,781 | 2,616 | 2,976 | 2,850 | 2,941 | 3,022 | 2,814 |
| 2006 г. | 3,427 | 3,235 | 3,589 | 3,502 | 3,661 | 3,702 | 3,475 |
| 2007 г. | 4,031 | 3,787 | 4,162 | 3,991 | 4,321 | 4,185 | 4,008 |
| 2008 г. | 4,753 | 4,552 | 4,928 | 4,722 | 5,115 | 4,938 | 4,737 |
| 2009 г. | 5,238 | 5,077 | 5,320 | 5,055 | 5,406 | 5,537 | 5,181 |
| 2010 г. | 6,874 | 6,016 | 6,208 | 5,444 | 6,037 | 6,010 | 5,469 |
| 2011 г. | 7,536 | 6,127 | 6,466 | 5,940 | 6,208 | 6,391 | 5,281 |
| 2012 г. | 8,454 | 6,673 | 7,466 | 7,028 | 7,116 | 7,380 | 6,082 |
| 2013 г. | 10,173 | 7,314 | 8,249 | 7,265 | 8,079 | 8,175 | 7,523 |
| 2014 г. | 10,369 | 7,758 | 8,642 | 7,529 | 8,581 | 8,404 | 7,915 |
| 2015 г. | 10,028 | 7,953 | 8,408 | 7,783 | 8,272 | 8,430 | 8,233 |
| 2016 г. | 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. | 7,684 | 9,261 | 7,949 | 8,547 | 7,563 | 7,734 | 9,485 |
| 2016 г. | 8,009 | 9,542 | 8,443 | 8,519 | 7,945 | 7,868 | 9,708 |
| 1-й кв. | 7,855 | 9,349 | 8,279 | 8,441 | 7,778 | 7,739 | 9,537 |
| 2-й кв. | 7,932 | 9,444 | 8,367 | 8,507 | 7,842 | 7,810 | 9,650 |
| 3-й кв. | 8,113 | 9,606 | 8,516 | 8,645 | 8,040 | 7,947 | 9,843 |
| 4-й кв. | 8,137 | 9,769 | 8,611 | 8,482 | 8,118 | 7,976 | 9,803 |
| 2017 г. | | | | | | | |
| 1-й кв. | 8,268 | 9,756 | 8,634 | 8,636 | 8,161 | 7,953 | 9,837 |
| 2-й кв. | 8,450 | 9,583 | 8,773 | 8,422 | 8,011 | 7,939 | 10,010 |
| 3-й кв. | 8,699 | 9,860 | 9,067 | 8,702 | 8,260 | 8,075 | 10,328 |
| октябрь | 8,842 | 10,031 | 9,223 | 8,870 | 8,368 | 8,188 | 10,500 |
| ноябрь | 8,968 | 10,111 | 9,352 | 8,945 | 8,446 | 8,235 | 10,654 |
| декабрь | 8,971 | 10,152 | 9,398 | 8,976 | 8,537 | 8,228 | 10,743 |
| 4-й кв. | 8,927 | 10,098 | 9,324 | 8,930 | 8,451 | 8,217 | 10,632 |
| 2018 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| январь | 9,031 | 10,219 | 9,461 | 9,036 | 8,594 | 8,262 | 10,814 |
| февраль | 9,091 | 10,288 | 9,524 | 9,096 | 8,651 | 8,295 | 10,886 |
| март | 9,152 | 10,356 | 9,587 | 9,157 | 8,709 | 8,328 | 10,959 |

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

By **W. Edward Ford**
Foreword by **David Trump**



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благополучия
через инвестиции в недвижимость

Брайан У. Форд, доктор философии
Президентской Академии Бизнеса

Преподобный профессор Б. А. Славин



Деловая литература
Издательство
Balance Books
2007

реших континентальных территорий ушарской и лесостепной зон, которые в основном попадают на заповедные участки, в экологическом отношении обуславливают крайнюю слабость. О составе и количестве их рыбных ресурсов можно судить лишь приблизительно. В такой ситуации для определения убытков и рыболовом промысле необходимо основываться на обобщении информации океаний для группировки поделок по составу и хозяйственным запасам промысловых рыб, а также на данных опроса портового местного населения.

Свою проблему представляет острая убыток при запоздалых дикоросах. Состав дикоросов, их хозяйственная продуктивность значительно различается в зависимости от зонально-климатических, ландшафтно-геоботанических и околных условий местности. Нарядом данные о продуктивности дикоросов и запасах их колдобий по геоботаническим районам (контурам) для большинства северных районов отсутствуют. Это делает невозможным корректное прямое определение убытков при оторванных (разрезанных шлангом, паруватин) землях при запоздалых дикоросах. В такой ситуации потери запоздалых дикоросов целесообразно оценивать относительно определенных убытков в оленеводческой отрасли, для которой имеются относительно надежные данные.

Степень освоения хозяйственных запасов дикоросов очень неравномерна. Спор грибов и ягод производится в основном животными пунктами (летние стойбища). На отдаленных участках дикоросы практически не заготавливаются. Поэтому предлагается проводить зонирование территории по интенсивности заготовки дикоросов. Удаленные участки в радиусе 3-5 км от населенного пункта (летнего стойбища) приравниваются к таковым в оленеводстве, и зоне 3-5 км составляет 50%, а в зоне далее 5 км – 15% увеличенных убытков в оленеводстве.

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

Список литературы

1. Петровский И.М., Мотрица М.А. Развитие оленеводства в Российской Арктике по данным аэрофотоизучения // Географический вестник. 2017. №65(100). – С. 31-37.
2. Петровский И.М., Вельченко В.В. Перспективы возмещения территориальных экологических ущерба добычи золота на примере 5-го бассейна района Якутия // Экологическая Якутия Якутия. 2017. №2(8). – С. 72-78.
3. Методика подсчета размера убытков, причиненных оленеводцами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в результате хозяйственной и иной деятельности организаций всех форм собственности и физических лиц в целях традиционного промысла и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации. Утверждена приказом Минрегиона России от 9 декабря 2009 года № 365.
4. Методические рекомендации по формированию обоснованного, четкого и исполнимого плана работ оленеводческих хозяйств Севера, Сибири и Дальнего Востока / Петров В.И., Курочкин М. АИИР, 2017. – 268 с.
5. Методика организации об исследованиях земель для целей оленеводства в границах оленеводческих традиционных территорий оленеводства. Утверждена приказом Минрегиона России от 05.11.2009 г. № 425-н.

4. Экономическая эффективность освоения залежных земель оленеводства: теория и практика. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата сельскохозяйственных наук. Мотрица М.А., Петровский И.М. Якутск: Якутский государственный университет, 2016. – 208 с.
5. Методика оценки ущерба от загрязнения территории традиционной хозяйственной деятельности в зоне оленеводства оленеводства. Титов Е.А., Гусачев А.А., Носов С.И., Бураданов В.Н., Янина В.В., Болоткин Б.Б. // Пашаев С.Н. Итоги науки – М.: РИО, 2015. – 176 с.
6. Янина В.В., Болоткин Б.Б., Роговина Е.Ф. Разработка методологии комплексной оценки земель традиционной хозяйственной деятельности для лесной территории оленеводства оленеводства // Землеустройство, качество и мониторинг земель. – 2013. – № 7. – С. 32-37.

7. Курочкин В.И., Гусачев А.А., Янина В.В., Янина Д.В. Методические рекомендации по развитию территории в зоне северного оленеводства – СЗ, труды VII Межд. научного симпозиума «Современные проблемы управления природными ресурсами в оленеводстве»: сборник докладов и тезисов докладов. – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – С. 298-300.

8. Курочкин В.И., Гусачев А.А., Титов Е.А., Янина В.В. Проблемы традиционной хозяйственной деятельности в районах Крайнего Севера. – СЗ, труды VII Межд. научного симпозиума «Современные проблемы управления природными ресурсами в оленеводстве»: сборник докладов и тезисов докладов. – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – С. 289-295.

Канд. экон. наук **В.И. Савельев**
Канд. физ.-мат. наук **А.С. Курочкин**
(Информационное консультирование фирмы «Конт»)

PhD **V.I. Savelyev**
PhD **A.S. Kurочкиn**
(Information and consulting firm "Cont")

ТРОЙСТВЕННАЯ / АРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY

В статье рассмотрены результаты декомпозиции территории по элементам, по принципу функциональной гармонии и определены условия (распределение значений объектов координатности и коэффициента) коэффициента капитализации земель и страны при условии субоптимальности критерия саморазвития территории оленеводства.

Ключевые слова: земельный участок, территория, инвестор, оценка, земельные ресурсы, мониторинг, мониторинг.

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

Keywords: land plot, territory, investor, assessment, yields ratio, habitat, monitoring, monitoring.

Решая проблему устойчивого развития территории оленеводства, инвестор должен и строить будущее бессильно, но так, как, пока не будут нарушены

Д-р экон. наук, проф. И.М. Пономарев
Е.В. Черновозрабская
(РГУ им. Г.В. Плеханова)

Irina I.M. Ponomareva
E.V. Chernovozrazborskaya
(Plekhanov Russian University of Economics)

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПОДХОДА К РАЗРАБОТКЕ МЕСТОРОЖДЕНИЯ ЗОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ IMPLEMENTATION OF PROJECT APPROACH TO THE DEVELOPMENT OF GOLD DEPOSITS IN THE RUSSIAN ARCTIC

В статье рассмотрены вопросы реализации инвестиционного проекта по добыче золота в Усть-Якутском районе Республики Саха (Якутия) на основе проектного подхода. Рассмотрены темы и приоритеты обеспечения и реализации данного проекта, включая его роль в социально-экономическом развитии территории, актуальность вопроса влияния проекта на выделение и эффективный оборот геологических ресурсов, образование в ходе добычи золота персонала, на технологическую ситуацию и обеспечение требований экологической безопасности.

Ключевые слова: арктический золотой рудник, месторождение золота, управление проектами, Республика Арктика, Республика Саха (Якутия)

The article discusses the implementation of the investment project for gold mining in Ust'-Yakutsky district of the Republic of Sakha (Yakutia) on the basis of the project approach. The stages and priorities of (realization and implementation of this project are considered, its role in social and economic development of the territory is shown, the questions of influence of the project on involvement in economic turnover of the geological resources formed during extraction of minerals, on an effective situation and ensuring requirements of ecological safety are analyzed.

Keywords: project approach, gold deposit development, environmental management, North Arctic, Republic of Sakha (Yakutia)

В настоящее время в республике Арктике осуществляется формирование и развитие холдинговых компаний. Целью формирования Северо-Якутской компании является создание эффективной системы управления арктическими золотыми рудниками на комплексное развитие арктических земель, ориентированной на повышение эффективности экономики Арктической зоны, Республики Саха (Якутия) [2]. В качестве минерально-сырьевой кластера с Усть-Якутск связан с обеспечением и реализацией проектов по разведке и добыче полезных ископаемых. В 2018 году планируется завершить лицензионные проекты, а на период до 2025 года также открыть новые лицензии навать позолоченную руду.

В 2018 году можно считать началом формирования промышленной в Усть-Якутском районе Республики Саха (Якутия), так как параллельно с открытием и разработкой золотых рудников планируется начать разработку недр на основании месторождений в районе пос. Демусовский.

Следует отметить, что горно-добывающий участок на объекте в бассейне р.р. Суур-Алаллах на территории Усть-Якутского муниципального района Республики Саха (Якутия) входит в Северо-Якутскую охотую зону, которая включает Амбарскую, Провинскую, Якутскую, Колымскую и Индигирскую территории.

ность объекта возможности капитализации с получаемым доходом от этого объекта коэффициентом капитализации, и этот коэффициент определяется из известности коэффициентом для земли и здания, весомая зависимость по ряду факторов, будет распространяться для всех административных единиц при условии соблюдения гармонии.

Полученные значения основных коэффициентов различных слоев модели позволяют рассчитать коэффициенты капитализации для каждого слоя по методу дисконтного дохода (основа). В результате этого будут получены значения коэффициентов капитализации в соответствии с реальными значениями ресурсов движимых в каждый слой, при строительстве объекта капитализации. В связи с тем, что из всех слоев только величина чистой земли является неизменной, то по полученному коэффициенту капитализации для земли можно определить по формуле коэффициенту капитализации для здания и наоборот. Целью более совершенной капитализации коэффициентов капитализации в первую очередь является тем более точно определить условия гармонии, соответствующие устойчивому развитию.

Список литературы

1. Кузнецов О.А., Бузневич П.Г., Бельяева С.Е. Система природо-облавно-человек устойчивого развития. Электронная библиотека кафедры Национального Исследовательского Университета Плеханова <http://elibrary.plekhanov.ru/>
2. Харитонов А.С. Математическое моделирование гармонии /Ученые записки ИГУ. М., 2013. – №5 – том 2. – С. 94-104
3. Харитонов А.С. Теория самостратегии закона и порядка. Записки Предметно-научной комиссии / Science and Education. Sheffield, UK, 2014, v.17, September, P.5, 2014 (http://www.19-27.com)
4. Степанов В.В., Мовин А.И. Модель поиска оптимального развития территории (Интернет-журнал «Управление»). – М., 2014. – <http://landmanagement.ru/06/04/06/04-04.pdf>
5. Астафьев Е.А. Математическое моделирование гармонии (материалы). М. – Наука, 2015.
6. Степанов В.В. Капитализация основных элементов территории/Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и при реализации Материала VII Международной конференции VII Международной конференции «Управление проектами в инвестиционно-строительной сфере и при реализации Материала VII Международной конференции VII Международной конференции» 11-12 апреля 2017 г. / Письма. – Москва, 06/05/2017. – С. 266-271.
7. Иосон С.И., Чашкина М.В. Реализация инвестиционных проектов в управлении проектами территории В сб.: Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и при реализации Материала VII Международной конференции VII Международной конференции» 11-12 апреля 2017 г. / Письма. – Москва, 06/05/2017. – С. 262-266.
8. Ресин В.И., Илларионова Н.Л., Давыдов А.И., Иосон С.И., Мещеряков М.А., Пономарев И.М., Паниратов Е.П. 20 лет кафедре управления проектами и программной РСУ им. Г.В. Плеханова: научные результаты и перспективы совершенствования управления проектами в инвестиционно-строительной сфере, опубликованы в периодическом издании «Актуальная строительная». – 2016. – № 3. – С. 4-13.

Степанов В.В. Капитализация основных элементов территории. // Современное состояние экономики в инвестиционно-строительной сфере и при реализации Материала VII Международной конференции VII Международной конференции» 11-12 апреля 2017 г. / Письма. – Москва, 06/05/2017. – С. 266-271.

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


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

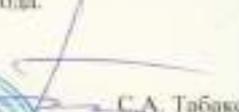
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 3 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы
(город, выданной оценщику)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова



0021838 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106148

Настоящий диплом выдан Светлакову
Здасилчу Ивановичу
 в том, что он(а) с 20 декабря 2008 г. по 20 ноября 2011 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Датской
школе приватизации и
предприимчивости и
инициативе
 по Оценке стоимости предприятия
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 ноября 2011 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова
Здасилча Ивановича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва
 Президентская государственная
 профессиональная комиссия
 (подпись) В.В.В.
 (подпись)



МФР Москва 016-50-367074

Диплом является государственными документами
 и профессиональной переподготовки



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0074

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"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительным (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"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г. |

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
 Представитель страховой компании
 на основании Договора №022-073-001674/18 от 25.03.2018г.



(Попалова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000120-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Булкин

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

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

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:956

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 153 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6482/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/003/2015-6482/1



Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано.



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Родонов Н. А.

50-ББ № 990031



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

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

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:957

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малотажного жилищного строительства, площадь 142 208 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6487/1

ПО ДОВЕРНОСТИ №31-08-15-1
от 03.09.2015г. №31-08-15-1



КОПИЯ
ВЕРНА

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/003/2015-6487/1

Родионов Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано

КО ДОВЕРЕННОСТИ № 50-ББ/15-01
ОТ 01.09.2015 Г. ВЛДЖИХ И Д.

КОПИЯ
ВЕРНА



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990039



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область.

Дата выдачи: 15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015
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

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:959

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 616 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6494/1

ПО ДОВЕРНОСТИ №9-01-17-01
ОТ 01.07.2017г. ВЕРНА В Д

КОПИЯ
ВЕРНА



Государственный регистратор

(подпись, М.п.)

50-50/001-50/062/003/2015-6494/1



Родионов Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано

КО ДОВЕРЕННОСТИ № 99-15-17
ОТ 01.09.2015 Г. ВЛД/АИ/В.В.



КОПИЯ
ВЕРНА

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990037



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область,

Дата выдачи: 15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

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

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:960

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 330 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6497/1

КО СЕРТИФИКАТУ № 01-11-11-01
ОТ 01.09.2015 № 11/01/001/15-001/001/001

КОПИЯ
ВЕРНА



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Родионов Н. А.

50-50/001-50/062/003/2015-6497/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано

КО ПИ Я
В Е Р Н А



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990036



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

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

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:963

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6501/1



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Родионов Н. А.

50-50/001-50/062/003/2015-6501/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Роднонов Н. А.

50-ББ № 990033



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015

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

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020806:964

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 508 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д.Пузиково

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6504/1



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/003/2015-6504/1

Родионов Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09.2015 :

не зарегистрировано

КО ДОВЕРЕННОСТИ № 09-11-07
ОТ 01.09.2015 Г. ВЕРНА, В.Б.



КОПИЯ
ВЕРНА

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Родионов Н. А.

50-ББ № 990032

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

Московская область,
город Подольск

« 09 » ИЮНЯ 2016 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

1.5. Недвижимое имущество предоставляется в целях:

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

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

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

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

3.2. Арендатор обязан:

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

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

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

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем 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. 2.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

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

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор


/И.В. Исаев/
м.п. 

Арендатор: ООО «М2-Подольск»

ИНН 5074045936 КПП 507401001 ОГРН 1115074014439

Коды ОКПО 92729832 ОКВЭД 70.32.2

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

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

к/с № 30101810800000000388, БИК 044525388

Генеральный директор


/О.И. Баршевский/




ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

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

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

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

