

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



Отчет № 3-09/11-18

**ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Адрес: РФ, Московская обл.,
Подольский р-н,
Сыновский с.о.,
вблизи д.Пузиково

Дата оценки:

09 ноября 2018 года

Дата составления отчета:

09 ноября 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

09 ноября 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №313 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Московская область, Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 09 ноября 2018 года.

Объект оценки представляет собой:

Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Кадастровый номер 50:27:0020806:284

Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.

Объект оценки 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).

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства Кадастровый номер 50:27:0020806:284 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях

	переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	09 ноября 2018 года.
Дата оценки	09 ноября 2018 года.
Дата составления отчета	09 ноября 2018 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях
Стоимость, полученная сравнительным подходом	542 480 845,79 рублей
Стоимость, полученная доходным подходом	542 469 261,80 рублей
Стоимость, полученная подходом с использованием затрат	542 451 081,87 рублей
Итоговая величина стоимости объекта оценки	542 467 063,16 рублей
Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно	542 500 000 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,

заклучениях 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 сравнительным, доходным и затратным подходами.

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:

542 500 000

(Пятьсот сорок два миллиона пятьсот тысяч рублей)

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

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



В.И. Светлаков

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА	11
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	58
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	58
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	58
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	59
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	62
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	62
4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ	68
4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА.....	75
4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	77
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	77
4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА.....	80
4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	83
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ.....	83
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	86
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	87
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	88

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №313 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства Кадастровый номер 50:27:0020806:284 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	09 ноября 2018 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в

	отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Оценка проводится 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 6 лет. Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование: ООО «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»

Адрес местонахождения: 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

БИК: 044583685

к/с: 301018106000000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 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.

- о Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.
- о Срок реализации проекта 6 лет.
- о Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.
- о 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-AEN 087058 от 11 июня 2013 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.

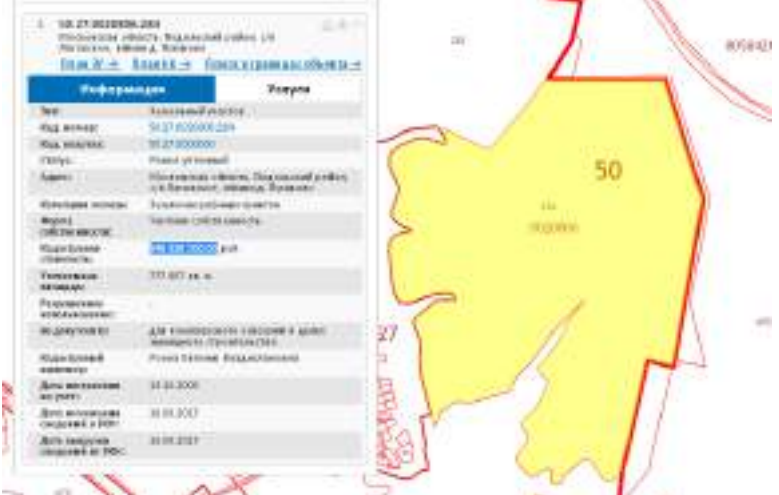
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

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, Сыновский с.о, 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» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства																														
Общая площадь, кв.м.	777407																														
Кадастровый номер:	50:27:0020806:284																														
Кадастровая стоимость	548 328 000,00																														
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен																														
Информация о текущем использовании Объекта оценки	комплексного освоения в целях жилищного строительства																														
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.																														
Форма участка, состав	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Уточнение</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок</td><td></td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>50:27:0020806:284</td></tr> <tr> <td>Общая площадь:</td><td>777 407 кв. м.</td></tr> <tr> <td>Степень:</td><td>Рентный</td></tr> <tr> <td>Адрес:</td><td>Московская область, Подольский район, Сыновский с.о, вблизи д. Пузиково</td></tr> <tr> <td>Категория земель:</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования:</td><td>Для комплексного освоения в целях жилищного строительства</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>548 328 000,00 руб.</td></tr> <tr> <td>Установленная кадастровая стоимость:</td><td>777 407 кв. м.</td></tr> <tr> <td>Решение о предоставлении:</td><td>Для комплексного освоения в целях жилищного строительства</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>50:27:0020806:284</td></tr> <tr> <td>Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:</td><td>10.01.2017</td></tr> <tr> <td>Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:</td><td>10.01.2017</td></tr> <tr> <td>Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:</td><td>10.01.2017</td></tr> </tbody> </table>	Информация	Уточнение	Земельный участок		Кадастровый номер:	50:27:0020806:284	Общая площадь:	777 407 кв. м.	Степень:	Рентный	Адрес:	Московская область, Подольский район, Сыновский с.о, вблизи д. Пузиково	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Кадастровая стоимость:	548 328 000,00 руб.	Установленная кадастровая стоимость:	777 407 кв. м.	Решение о предоставлении:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Кадастровый номер:	50:27:0020806:284	Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:	10.01.2017	Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:	10.01.2017	Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:	10.01.2017
Информация	Уточнение																														
Земельный участок																															
Кадастровый номер:	50:27:0020806:284																														
Общая площадь:	777 407 кв. м.																														
Степень:	Рентный																														
Адрес:	Московская область, Подольский район, Сыновский с.о, вблизи д. Пузиково																														
Категория земель:	Земли населенных пунктов																														
Вид разрешенного использования:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства																														
Кадастровая стоимость:	548 328 000,00 руб.																														
Установленная кадастровая стоимость:	777 407 кв. м.																														
Решение о предоставлении:	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства																														
Кадастровый номер:	50:27:0020806:284																														
Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:	10.01.2017																														
Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:	10.01.2017																														
Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости:	10.01.2017																														
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 50-50-01/010/2013-240 от 11 июня 2013 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

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.

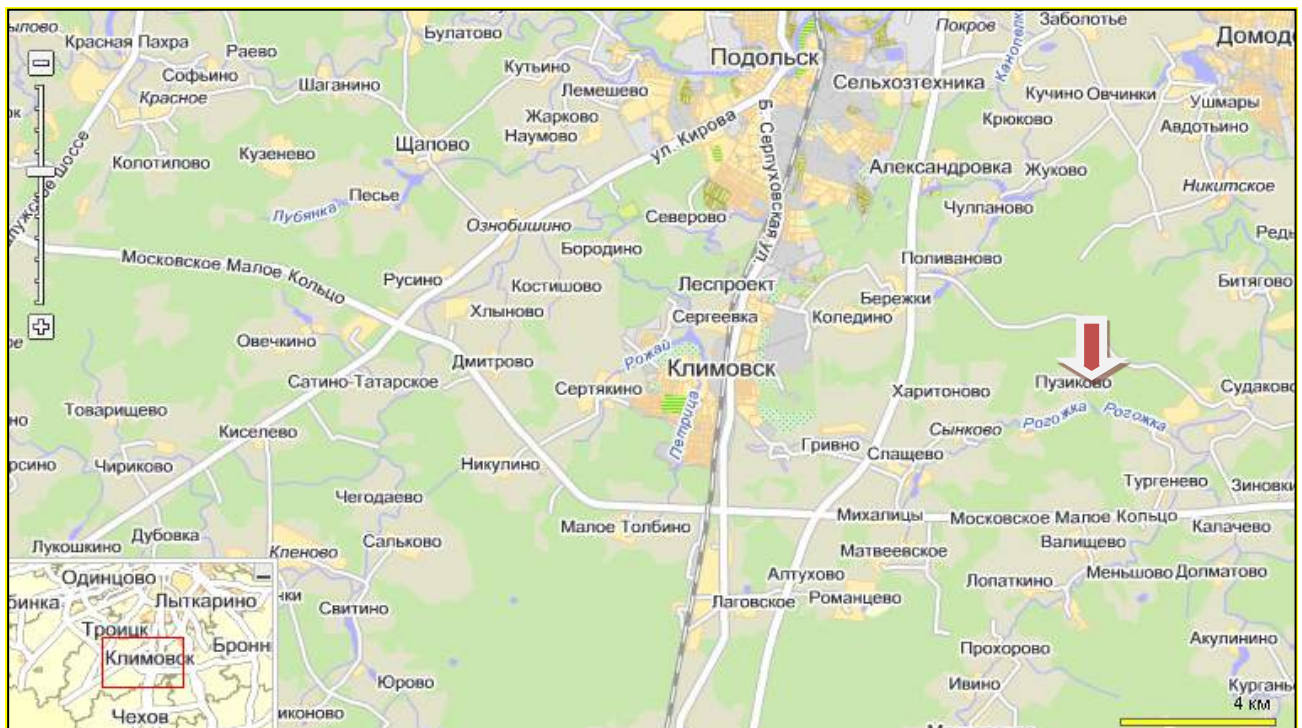


Рис 2.1 Местоположение объекта оценки

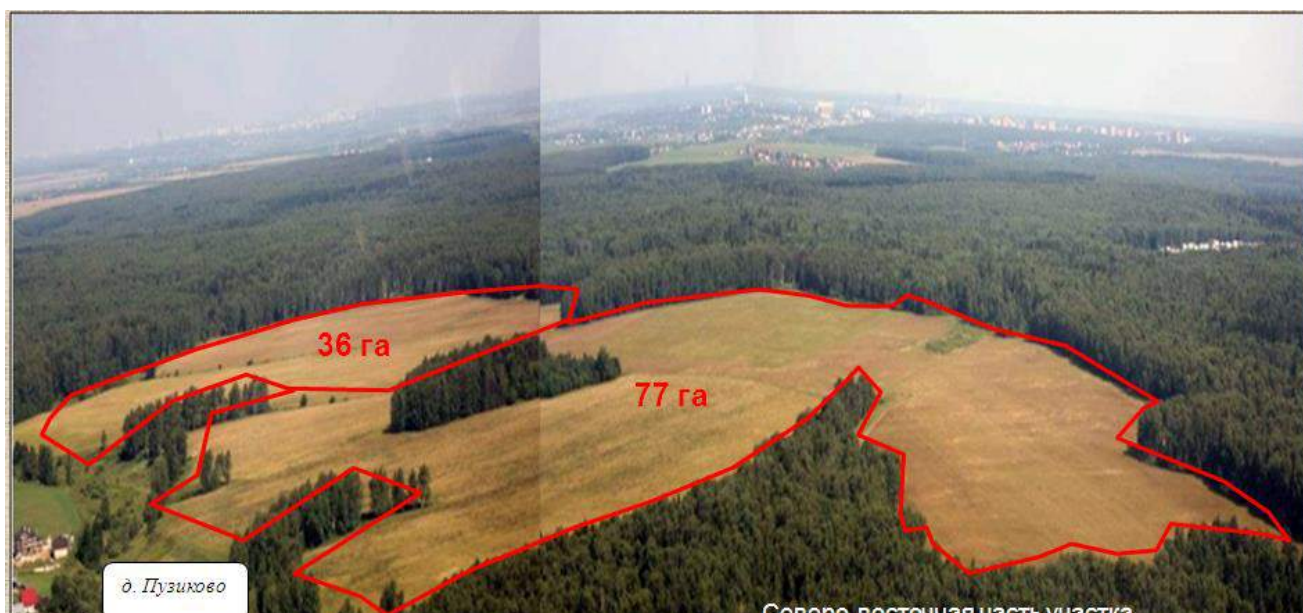


Рис.2.2. Фотография объекта оценки

- ☐ 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, Сыновский, Сыровский, Услонский

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

из Дубровицкой волости: Еринский, Кутузовский, Кутынский, 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, Жеребятёвский, 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 Песевский 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 Песевский 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 Краснопутский, 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, Краснопутский, Кутынский, 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, Краснопутский, Лобановский, Одинцовский, Растуновский, Угрюмовский и Ямский.

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 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 «Сервье», 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

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г1.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесечном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная² инфляция в сентябре ускорилась до 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь–август составил 1,6 % г/г.

Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне–июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8 % г/г и 2,7 % г/г4 соответственно).

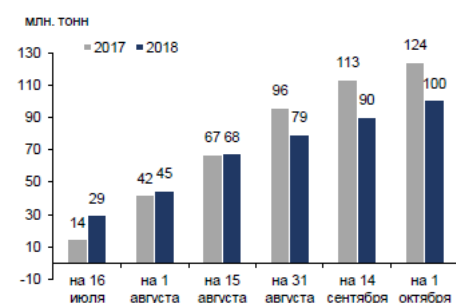


В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2% г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в июле. Ухудшение годовой динамики по данному виду деятельности обусловлено в том числе высокой базой августа прошлого года, когда наблюдался рост спроса на российский газ со стороны зарубежных потребителей из-за аномальной жары в ряде европейских стран.

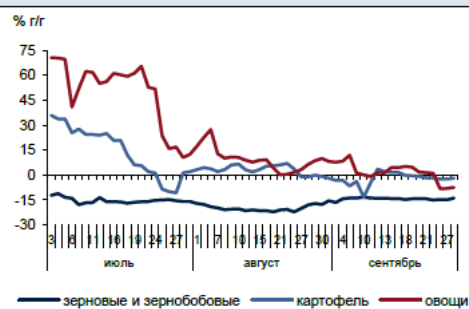
Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 4,6 % г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0 % г/г, за период с начала года – на 5,8 % г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в

Рис. 5. Сбор зерновых и зернобобовых культур значительно отстает от показателей прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Урожайность зерновых и зернобобовых демонстрирует негативную динамику



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

По данным Минсельхоза России, в сентябре разрыв в сборе зерновых и зернобобовых культур относительно прошлого года оставался существенным (19,2 % на 1 октября). Поскольку в 2017 году урожай указанных культур оказался рекордным за всю историю наблюдения, отставание по зерновым и зернобобовым, вероятно, сохранится на протяжении оставшихся месяцев текущего года. Отставание по сбору овощей и свеклы (без хозяйств населения) на 1 октября составило 13,0 % и 8,3 % соответственно. В то же время сбор картофеля был на 4,4 % выше, чем на 1 октября 2017 года. Сбор подсолнечника также демонстрирует рост (на 13,5 % по сравнению с аналогичной датой прошлого года) благодаря увеличению обработанных площадей.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,0	1,8	1,9	1,1	2,5	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-10,8	0,9	1,9	0,9	2,3	2,6	2,4	-0,2	4,8
Строительство	-0,8	-0,7	0,9	-1,3	5,6	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,5	4,1	3,4	2,1	3,1	2,4	5,5	2,0	1,8
Промышленное производство	2,7	3,9	3,2	2,2	3,7	2,8	2,1	-1,7	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,5	3,2	2,2	2,8	1,3	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,0	2,4	3,9	2,3	4,3	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,4	2,8	1,6	2,7	0,9	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	4,7	6,0	1,6	0,0	0,1	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,6	-4,7	-0,6	-1,3	-2,1	10,7	15,6	12,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,2	4,6	4,3	2,2	5,4	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	5,0	5,5	6,3	7,3	5,4	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	5,4	4,8	3,5	0,8	2,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревобработка	11,9	20,3	10,9	15,4	8,1	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	2,6	2,6	2,5	5,4	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,3	8,1	3,2	4,1	2,1	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,0	16,3	4,9	11,9	-0,6	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-5,7	4,0	-0,8	-12,8	9,7	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	10,0	2,4	7,6	6,4	6,3	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	3,4	8,0	3,4	4,8	-1,2	5,7	-2,3	2,8	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	0,1	1,8	0,5	1,7	-0,7	2,9	-0,4	-6,9	2,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-0,5	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда.

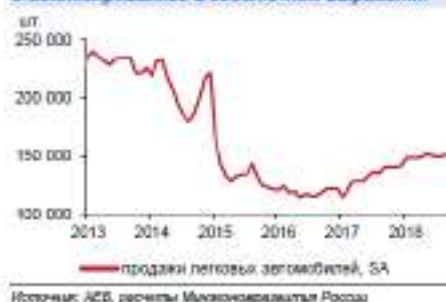
Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами (на 2,8 % г/г по сравнению с 2,7 % г/г в июле⁵). Как и в предшествующие месяцы, оборот организаций общественного питания рос опережающими темпами (4,1 % г/г в августе), несмотря на замедление по сравнению с июнем и июлем (5,8 % г/г и 5,3 % г/г соответственно), когда динамике показателя оказывало поддержку проведение в России

чемпионата мира по футболу. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в августе составил 4,1 % г/г (по сравнению с 3,9 % г/г в июле и 4,2 % г/г во 2кв18).

Рис. 7. Оборот розничной торговли растет умеренными темпами



Рис. 8. Продажи легковых автомобилей стабилизировались в абсолютном выражении



Вместе с тем в отдельных сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост, в последние месяцы наблюдается стабилизация. Продажи новых легковых автомобилей (с устранением сезонности) с апреля сохраняются на уровне около 150 тыс. штук. В годовом выражении темп их роста снизился до 9,1 % г/г в 3кв18 с 15,3 % г/г во 2кв18 и 21,7 % г/г в 1кв18. Пассажирские авиаперевозки демонстрируют околонулевую динамику в помесечном выражении (в мае–августе среднемесячные темпы роста авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях составили -0,1 % м/м SA).

Рис. 9. Объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах во 2кв18 снизился

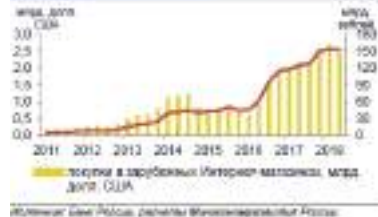
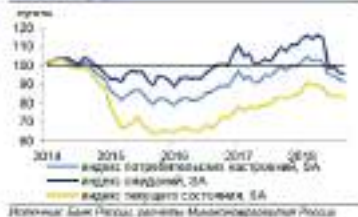


Рис. 10. Потребительские настроения в сентябре несколько ухудшились



⁶ С учетом выборочного обследования малого бизнеса в уточненной зоне представленных данных торговые и производственные предприятия были исключены. Динамика оборота розничной торговли с апреля по июль 2016 года в сопоставлении с 2015 г. в сторону статистической погрешности, оборота организаций общественного питания – на 1,1-1,2 п.п. в сторону увеличения.

После периода динамичного роста объем покупок товаров в зарубежных Интернет-магазинах во 2кв18 снизился на 0,2 млрд. долл. США относительно 1кв18. Рост в годовом выражении во 2кв18 замедлился до 13,9 % г/г в долларовом эквиваленте (34,7 % г/г в 1кв18).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился.

Снижение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в августе ускорилось (до 9,8 % г/г после снижения на 6,3 % г/г в июле и роста на 8,6 % г/г во 2кв18). В строительстве по-прежнему наблюдается стагнация (-0,8 % г/г в августе после -0,7 % г/г в июле).

При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении. В августе рост показателя ускорился до 27,7 % г/г с 18,3 % г/г в июле и 11,0 % г/г во 2кв18.

Рис. 11. Производство инвестиционных товаров активно растет...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. ...импорт инвестиционных товаров продолжает снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	июл-18	июл-17	июл-16	июл-15	июл-14	июл-13	июл-12	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,9	2,7	2,9	3,3	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,0	0,7	0,4	0,1	0,4	0,5		
Продовольственные товары									
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,3	1,8	2,6	3,4	2,2	2,2	1,9	1,1	-6,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,9	-0,4	0,5	0,5	0,0	0,3	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	3,6	3,3	3,2	3,0	3,7	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,3	0,5	0,4	0,3	0,3	0,9		
Платные услуги									
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,0	3,3	4,0	3,9	3,1	3,9	2,9	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,4	-0,2	0,5	0,4	0,0	0,7	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	июл-18	июл-17	июл-16	июл-15	июл-14	июл-13	июл-12	июл-11	2017
Инвестиции в основной капитал									
в % к соответ. периоду предыдущего года			2,0	3,9	4,4	6,4	3,7	5,9	-8,7
в % к предыдущему периоду (SA)			0,6	0,2		1,8	0,2	1,8	
Строительство									
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,9	-0,7	0,9	-4,9	-1,4	-8,8	0,9	-2,9	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,7	-0,2		-0,2	0,1	-1,0	
Производство инвестуслуг¹									
в % к соответ. периоду предыдущего года	15,1	0,8	0,9	0,7	13,3	13,9	6,4	90,7	-4,0
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	0,5	-2,7	1,4		3,3	1,8	3,4	
Импорт инвестуслуг на расчетном уровне²									
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,9	-6,3	0,0	25,1	28,9	25,0	26,5	34,8	2,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,7	-0,8	0,4	0,8		-2,9	10,7	12,4	
Импорт инвестуслуг из-за рубежа³									
в % к соответ. периоду предыдущего года	-7,6	3,3	29,9	43,7	52,6	56,3	36,8	6,5	
в % к предыдущему периоду (SA)	-4,5	-0,5	-7,0		5,7	14,9	9,9		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
в % к соответ. периоду предыдущего года	-14,9	-8,9	-7,9	2,4	-4,8	4,9	-10,9	-6,4	8,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-3,4	-2,2	-7,6	-1,3		3,3	-1,3	3,1	

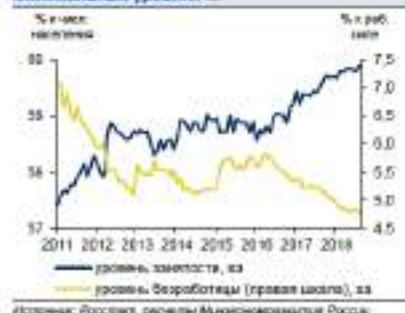
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

В августе численность рабочей силы показала максимальный рост за последние 11 месяцев.

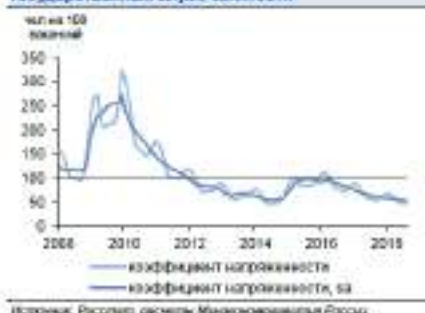
В августе совокупная численность рабочей силы, скорректированная на сезонность, увеличилась на 100,4 тыс. чел. SA. Численность занятых (с исключением сезонного фактора) увеличилась на 131,9 тыс. чел. SA после трех месяцев отрицательной динамики, в то время как численность безработных возобновила снижение (-31,5 тыс. чел. SA). В результате безработица в августе пятый месяц подряд осталась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

Рис. 13. Безработица сокращается на минимальных уровнях —



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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



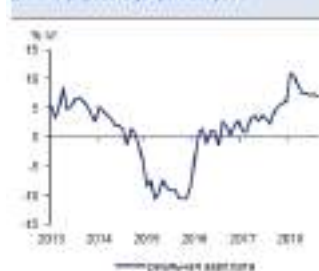
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Зарботные платы продолжают демонстрировать уверенный рост.

Рост зарботных плат в номинальном выражении в июле ускорился до 10,2 % г/г с 9,7 % г/г в июне, в реальном выражении – до 7,5 % г/г (с 7,2 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста номинальных зарботных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

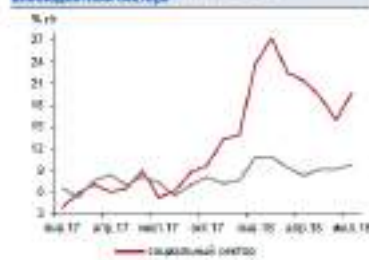
По оценке Росстата, в августе 2018 г. темп роста зарботных плат практически не изменился по сравнению с предыдущим месяцем в номинальном выражении (10,3 % г/г), в то время как реальный темп роста снизился до 7,0 % г/г в результате ускорения инфляции.

Рис. 15. Зарботная плата продолжает демонстрировать уверенный рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
Август 2018 г. — данные Росстата

Рис. 16. Ускорение роста зарботных плат в июле наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели рынка труда

	июл.18	июл.19	июл.18	июл.18	июл.18	июл.18	июл.18	2017	2016
Реальная зарботная плата									
в % к соответ. периоду предыдущего года	7,0	7,5	7,0	7,2	7,5	7,5	10,2	2,9	6,8
в % к предыдущему периоду (3М)	0,1	0,2	0,0	0,4	0,7	-0,1	3,6		
Номинальные зарботные платы									
в % к соответ. периоду предыдущего года	10,3	10,2	10,1	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (3М)	0,6	0,8	1,7	0,7	0,9	0,4	3,8		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,8	2,3	2,3	0,7	0,3	5,8	1,1	-5,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (3М)	-0,8	0,0	-0,3	0,4	-1,5	0,4	1,3		
в % к соответ. периоду предыдущего года с исп. валюты, индексации	-1,5	2,3	1,8	0,6	0,8	4,8	0,8	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	-0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,6	-0,7	0,1
млн. чел. (3М)	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3	76,3	76,3		
Численность занятых*									
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,3	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (3М)	72,6	72,5	72,6	72,5	72,8	72,8	72,5		
Численность безработных*									
в % к соответ. периоду предыдущего года	-7,8	-7,9	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-8,5	-8,5
млн. чел. (3М)	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к соответ. периоду предыдущего года	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9	68,9		
млн. чел. (3М)	4,64,8	4,74,6	4,84,8	4,94,8	5,04,8	5,14,8	5,24,8		

* Данные за 2016–2017 гг. предоставлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше»

** Данные за 2018 год предоставлены по возрастной группе «13–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «10 лет и старше»

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности за август практически не изменился. По состоянию на 1 сентября, как и на начало предыдущего месяца, он составил 3,4 трлн. рублей. Отток ликвидности за счёт налоговых платежей и перечисления дивидендов госкомпаний в

бюджет был компенсирован ростом задолженности банков по операциям Федерального казначейства (151,3 млрд. руб. за август). В условиях временного прекращения Банком России покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, проводимых в рамках реализации бюджетного правила, приток ликвидности за счет операций Минфина России в августе снизился до 180 млрд. руб. (369 млрд. руб. в июле).

Долгосрочные банковские ставки демонстрируют смешанную динамику.

Снижение ставок по долгосрочным рублевым вкладам населения с июня приостановилось. Ставки по розничным депозитам в долларах США на срок более 1 года в июне–августе закрепились на уровне выше 2 % (по сравнению с 1,66 % в среднем в январе–мае).

Процентные ставки по кредитам компаниям на срок свыше 1 года увеличились до 9,05 % в августе с 8,61 % в июле и 8,45 % в июне. В то же время ставки по долгосрочным кредитам населению в последние месяцы продолжили идти вниз.



Несмотря на разворот в динамике депозитных ставок, рост вкладов населения в августе продолжил замедление. Годовые темпы роста розничных депозитов в августе снизились до 7,0 % г/г с 7,7 % г/г в июле. При этом в помесечном выражении (с устранением сезонности) рост вкладов населения продемонстрировал слабоотрицательную динамику впервые с декабря 2017 г. (в июле темп роста показателя составил 0,81 % м/м SA, в среднем за первые 7 месяцев года –0,65 % м/м SA). В структуре вкладов населения в августе уменьшился объем депозитов, номинированных в иностранной валюте (-1,3 % м/м SA), при этом масштаб их снижения был сопоставим с динамикой, наблюдавшейся в предыдущие месяцы (-0,8 % м/м SA в среднем за январь–июль). Рост рублевых депозитов населения в августе замедлился до 0,38 % м/м SA по сравнению с 0,95 % м/м SA в среднем за январь–июль.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в августе выросла на 4,4 % г/г, с учетом корпоративных облигаций – на 4,3 % г/г (в июле – на 3,3 % г/г и 3,9 % г/г соответственно). При этом прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 5,1 % г/г в августе с 4,5 % г/г в июле.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Задолженность по жилищным кредитам в августе выросла на 24,1 % г/г (по сравнению с 23,5 % г/г в июле). Рост задолженности по необеспеченным потребительским ссудам, а также автокредитам в августе ускорился до 18,0 % г/г с 16,9 % г/г месяцем ранее (в терминах последовательных приростов – до 24,2 % м/м SAAR с 22,8 % м/м SAAR).

Рис. 19. Увеличившийся разрыв между денежной кредитацией в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка



Рис. 20. Рост потребительского кредитования продолжает ускоряться

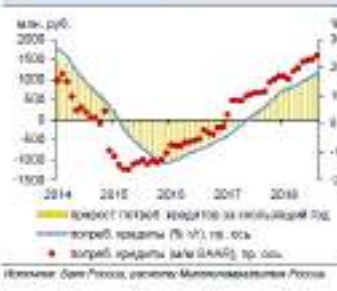


Таблица 5. Показатели банковского сектора

	сен.18	авг.18	июл.18	июн. 18	май 18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,1	8,6	8,5	8,6	9,0	10,9	11,9	13,0	
По рублевым жилищным кредитам	9,4	9,6	9,5	9,6	9,8	11,3	11,8	12,5	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	5,7	5,7	5,7	6,0	6,4	6,9	7,4	8,4	
Кредит экономике, % г/г*	8,8	7,8	7,2	6,7	6,6	-0,1	-2,7	0,0	
Жилищные кредиты, % г/г*	24,1	23,5	22,8	21,9	17,6	11,1	11,1	12,4	
Потребительские кредиты, % г/г*	18,0	16,9	15,9	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5	
Кредиты организациям, % г/г*	4,4	3,3	2,8	2,6	3,6	-1,8	-4,3	0,7	
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	49,1	59,1	54,2	62,3	80,9	31,9	-1,0	26,7	

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

*Данные с исключением валютной переоценки.

Инфляция

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов инфляции в годовом выражении, как и ожидалось, было отчасти обусловлено низкой базой сентября предыдущего года, когда наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция. Вместе с тем темпы роста потребительских цен в сентябре оказались выше оценки Минэкономразвития России, опубликованной в обзоре «Картина инфляции. Сентябрь 2018 года» (3,2–3,3 % г/г).

Монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 0,41 % м/м SA с 0,27 % м/м SA месяцем ранее. При этом показатель, приведенный к годовым темпам роста, составил 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе), превысив целевое значение Банка России впервые с ноября 2016 года.

Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг.

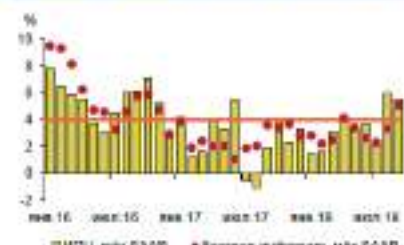
Темп роста цен на непродовольственные товары без учета подакцизной продукции в сентябре увеличился до 0,39 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. Ускорение инфляции происходило главным образом за счет удорожания потребительской электроники (электротоваров и других бытовых приборов, персональных компьютеров, средств связи), мебели и строительных материалов. В то же время рост цен на другие значимые группы непродовольственных товаров (одежда и обувь, легковые автомобили) в сентябре замедлился.

В сфере услуг рост цен в сентябре ускорился до 0,36 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. На фоне произошедшего ослабления рубля продолжился рост цен на услуги зарубежного туризма (1,93 % м/м SA в сентябре после 0,91 % м/м SA в августе). Также наблюдалось увеличение темпов роста цен на услуги дошкольного воспитания, услуги организаций культуры, медицинские услуги.

Продовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,61 % м/м SA с 0,89 % м/м SA в августе. Сдерживающее влияние на темпы роста продовольственных цен в сентябре оказывало возобновившееся удешевление плодоовощной продукции вследствие поступления

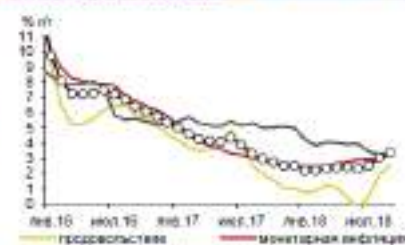
на рынок нового урожая. Вместе с тем рост цен на продовольственные товары без учета плодоовощной продукции значительно ускорился (до 0,70 % м/м SA в сентябре с 0,37 % м/м SA месяцем ранее). Вклад в увеличение темпов роста цен в продовольственном сегменте внесла продукция животноводства (мясо- и молочные продукты, яйца). Кроме того, ускорился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, макароны и крупяные изделия, а также сахар на фоне роста мировых цен на отдельные продовольственные товары.

Рис. 21. Монетарная инфляция в сентябре превысила целевой ориентир Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 22. Ускорение годовой инфляции наблюдалось во всех товарных группах, кроме плодоовощной продукции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Инфляция, за исключением плодоовощной, регулируемых цен и тарифов и подконтрольной продукции.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г.

При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	сент.18	авг.18	июл.18	июн.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % в годовом, периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,5	-2,3	2,5	0,4	12,8
в % в предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,5	-	-	-
в % в предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,2	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % в годовом, периоду предыдущего года	2,5	1,9	0,5	-0,2	1,1	4,0	14,0
в % в предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	-0,3	0,4	-	-	-
в % в предыдущему месяцу, SA	0,6	0,5	0,2	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % в годовом, периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,8	3,7	2,8	6,5	13,7
в % в предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,1	0,4	-	-	-
в % в предыдущему месяцу, SA	0,6	0,2	0,1	0,4	-	-	-
Услуги							
в % в годовом, периоду предыдущего года	3,0	3,7	3,8	4,1	4,4	4,9	10,2
в % в предыдущему месяцу	0,2	0,3	1,3	0,7	-	-	-
в % в предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % в годовом, периоду предыдущего года	2,8	2,6	2,4	2,3	2,1	6,0	13,7
в % в предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % в предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-	-
Инфляция, за искл. плодоовощной, регулируемых цен и тарифов и подконтрольной продукции							
в % в годовом, периоду предыдущего года	3,2	3,0	2,9	2,9	2,8	5,8	12,8
в % в предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,2	0,3	-	-	-
в % в предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-	-

Глобальные рынки

Торговые противоречия между США и Китаем в сентябре вошли в новую фазу.

С 24 сентября США ввели новые пошлины (10 %) на импорт китайских товаров объемом 200 млрд. долл. США. С 1 января 2019 года пошлина будет повышена до 25 %, при этом постепенный характер ее повышения власти США объясняют желанием смягчить возможные негативные последствия для американских компаний. В ответ КНР анонсировала введение пошлин на американскую продукцию, импортируемую в Китай, общей стоимостью 60 млрд. долл. США (тарифы составили от 5 % до 10 %). В настоящее время США также рассматривают возможность дальнейшего расширения списка товаров из Китая, облагаемых импортными пошлинами.

Мировые центральные банки в сентябре продолжили постепенное ужесточение денежно-кредитной политики.

На заседании Комитета по открытым рынкам ФРС США 25–26 сентября ставка была в очередной раз повышена на 0,25 б.п. (текущее значение – 2,00–2,25 % годовых). Решение не стало сюрпризом для участников рынка. Медианный прогноз членов Комитета предполагает еще 1 повышение ставки в 2018 году (в общей сложности 4 повышения), а в 2019 году – 3 повышения. Кроме того, ФРС США продолжает реализацию программы сокращения баланса, о запуске которой было объявлено в октябре 2017 года.

ЕЦБ на заседании 13 сентября принял решение снизить ежемесячные покупки активов в рамках программы количественного смягчения с 30 млрд. евро до 15 млрд. евро начиная с октября. В случае закрепления инфляции вблизи целевых уровней с 2019 г. программа будет завершена. В то же время ЕЦБ заявил о том, что процентные ставки останутся на рекордно низких уровнях как минимум до лета 2019 г. и «в любом случае до тех пор, пока это необходимо для обеспечения постоянного устойчивого приближения инфляции к уровню ниже, но вблизи 2 % в среднесрочной перспективе».

На сентябрьском заседании ЕЦБ был снижен прогноз роста ВВП еврозоны на 2018 год до 2 % с 2,1 % ранее, а на 2019 год — до 1,8 % с 1,9 %. При этом прогноз на 2020 год сохранен на уровне 1,7 %. Прогноз по инфляции в еврозоне сохранен на уровне 1,7 % в 2018—2020 годах.

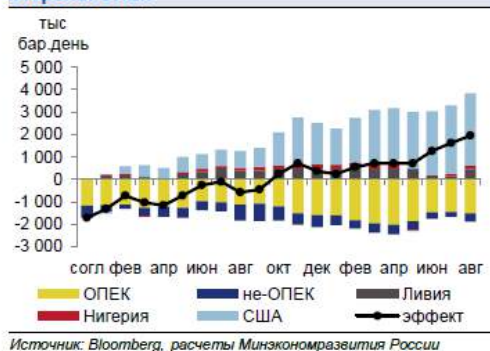
В сентябре цены на нефть обновили многолетние максимумы.

В сентябре средняя цена на нефть марки «Юралс» повысилась до 78,1 долл. США за баррель с 71,5 долл. США за баррель в июле. При этом в последние дни месяца нефтяные котировки превысили 80 долл. США за баррель и достигли максимальных уровней с ноября 2014 года. Рост цен на нефть происходит на фоне опасений участников рынка относительно сокращения предложения иранской нефти после введения американских санкций, а также снижения добычи в других странах ОПЕК. Кроме того, 23 сентября на заседании мониторингового комитета ОПЕК+ отказалась от дополнительного увеличения добычи нефти и подтвердила намерение достичь выполнения квоты на уровне 100 % (в августе 2018 года – 129 %).

Рис. 23. Котировки нефти находятся на четырёхлетних максимумах...



Рис. 24. ...на фоне опасений относительно дальнейшего сокращения предложения со стороны ОПЕК



Валюты развивающихся стран в сентябре укреплялись на фоне стабилизации ситуации в ряде экономик, где в последние месяцы наблюдалась повышенная волатильность.

В сентябре лидерами роста среди развивающихся стран стали турецкая лира, чилийский песо и южноафриканский ранд (укрепление составило 7,4 %12, 3,8 % и 3,7 % соответственно). Укреплению турецкой лиры способствовало повышение процентной ставки Центрального банка Турции с 17,75 % до 24 % (максимальное значение с 2005 года).

Аргентинский песо в сентябре замедлил падение (12,0 % относительно доллара США по сравнению с ослаблением на 34,5 % в августе), в том числе в результате повышения процентной ставки Центральным банком Аргентины с 45 % до 60 %. Позитивное влияние на аргентинскую валюту также оказывали новости о том, что МВФ может пересмотреть сроки программы финансовой поддержки Аргентины.

Вместе с тем макроэкономическая статистика по Аргентине свидетельствует об ухудшении ситуации в экономике. ВВП Аргентины после роста 3,9 % г/г в первом квартале

2018 года упал на 2,1 % г/г по итогам второго квартала. На фоне падения национальной валюты инфляция в стране в августе составила более 34 % г/г.

Российский финансовый рынок в сентябре также находился в зоне роста.

На фоне стабилизации ситуации на рынках развивающихся стран индекс ММВБ в сентябре вырос на 5,5 %. Российский 5-летний CDS-спред в моменте достигал 181,0 б.п. (максимальное значение с марта 2017 года), однако к концу месяца снизился до 143,3 (-24 б.п. по сравнению с началом сентября).

Из-за ослабления в первой декаде сентября (в отдельные торговые сессии курс российской валюты превышал отметку 70) среднемесячный курс рубля к доллару США вырос до 67,7 с 66,1 месяцем ранее. Вместе с тем во второй половине сентября российская валюта укреплялась на фоне улучшения ситуации на мировых финансовых рынках. Вклад также внесло решение Банка России о повышении ключевой ставки и продлении моратория на покупку валюты в рамках бюджетного правила до конца 2018 года. По итогам сентября курс рубля к доллару США продемонстрировал укрепление на 3,3 % по сравнению с началом месяца.



Источник.: <http://economy.gov.ru/>

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

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

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

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. 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.

Обзор рынка новостроек Московской области

Покупательская активность на рынке московского региона продолжает расти, но в основном за счет «старой» Москвы, где объемы нового и все более дешевого строительства бьют очередные рекорды. Однако и в столице спрос растет недостаточно быстро – во всяком случае, чтобы купить все, что застройщики собираются построить в ближайшие годы, покупателей должно быть существенно больше.

Спрос

Сентябрь

По данным Росреестра, продажи московских новостроек в сентябре увеличились на 6,6% по сравнению с августом 2018 г. и на 57% относительно сентября прошлого года. Всего

ведомство зарегистрировало на территории Москвы по итогам месяца 7 042 договора долевого участия в строительстве жилья и 1 716 договоров долевого участия в строительстве нежилых помещений.

Число ДДУ выросло в основном за счет «старой» Москвы, где в последние месяцы резко увеличились объемы нового строительства в связи с реформой 214-ФЗ. По данным «ИРН-Консалтинг», за 9 месяцев 2018 года между Третьим транспортным кольцом и МКАД вышло больше новостроек, чем за весь 2017 год (только в III квартале 2018 г. открылись продажи в 62 новых корпусах). При этом средняя цена нового предложения оказалось на 23,6% ниже рынка – что, естественно, простимулировало покупателей.

Кроме того, в годовом выражении продажи растут благодаря удешевлению ипотеки, напоминает Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра компании «ИНКОМ-Недвижимость». По данным риелторов, если осенью 2017 г. ставка выдачи кредитов на покупку новостроек в московском регионе составляла 9,8-10,5%, то в сентябре-октябре 2018 г. – примерно на 1 п.п. меньше.

В результате, например, в Est-a-Tet количество обращений от потенциальных клиентов выросло на 4% относительно сентября прошлого года, а количество сделок - на 46%. По сравнению с августом показатели компании увеличились на 13% и 12% соответственно. Компания «Метриум» по итогам сентября 2018 г. заключила в полтора раза больше сделок, чем за аналогичный период прошлого года. В «ИНКОМ-Недвижимости» реализованный спрос в «старой» Москве увеличился на 12% относительно августа и на 53% - по сравнению с сентябрем прошлого года.

При этом в Новой Москве, где, по данным «БЕСТ-Новострой», в III квартале количество корпусов в реализации сократилось на 20% относительно II квартала, продажи в целом по рынку растут только по сравнению с прошлым годом. По словам Александра Зубца, гендиректора ООО «Новые Ватуткин», в сентябре 2018 г. в Новой Москве было заключено 2,3 тыс. ДДУ, что на 3% меньше, чем в августе. Относительно сентября 2017 г. показатель увеличился на 44%.

«На мой взгляд, столь скромные результаты сентября на фоне предыдущего месяца связаны лишь с эффектом высокой базы, - говорит Александр Зубец. - В августе на очередном витке обесценивания рубля мы фиксировали рост сделок, тогда как в сентябре отечественная валюта снова показала положительную динамику».

Падает спрос и в Подмоскowie, где, согласно подсчетам «БЕСТ-Новострой», объем предложения новостроек с января 2018 г. сократился с 3,1 млн до 2,8 млн кв. м. В сентябре Росреестр зарегистрировал в области 6 421 ДДУ (на жилье и нежилье) – на 14,9% меньше, чем в августе, и на 19,9% - чем годом ранее.

Гендиректор компании IKON Development (ЖК «Новый Зеленоград») Антон Детушев объясняет снижение объемов продаж подмосковных новостроек именно дефицитом ликвидных предложений на рынке области. «Сегодня подмосковные проекты конкурируют не только на локальном, но и региональном уровне – со столичными новостройками, которые потеряли в цене за счет снижения средней площади и активного строительства в том числе за пределами МКАД. Вести бизнес в Московской области сложнее, чем в столице. Не все девелоперы готовы и могут работать в таких сложных условиях и поэтому придерживаются площадки «до лучших времен», что также ведет к снижению объемов предложения и, как следствие, – уменьшению количества сделок в абсолютном выражении», - отмечает Детушев.

Октябрь

Несмотря на то, что в первой половине месяца многие покупатели взяли паузу на фоне укрепления рубля, октябрь участников рынка пока радует. Как отмечает Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE, середина осени - практически всегда активный период для рынка недвижимости. Компания «Метриум» за первые две недели октября заключила примерно на 11% больше сделок, чем в первой половине сентября, и в полтора раза больше, чем за аналогичный период прошлого

года. По данным Est-a-Tet, реализованный спрос в этом октябре на 70% выше, чем в октябре 2017-го. В ЖК «Новые Ватутки» активность покупателей (число заявок) увеличилась на 28% относительно первой половины сентября и на 19% по сравнению с прошлым годом.

По словам Александра Зубца, спрос в октябре простимулировал начавшийся рост стоимости ипотеки – о возможном увеличении ставок предупреждали сами банки после повышения ключевой ставки ЦБ.

«В нашем проекте, помимо роста доли ипотеки, мы также отметили повышение среднего первоначального взноса до 34%. Это самый высокий показатель в проекте с 2017 г. Средние значения находились на уровне 28-32%. Изменение первоначального взноса – это первая реакция рынка на пересмотр ставок некоторыми банками. Чтобы нивелировать дополнительную переплату, клиенты вынуждены вносить больше средств», - объясняет девелопер.

В Est-a-Tet количество ипотечных сделок в абсолютных значениях выросло на 1,5% относительно августа, доля ипотеки в общем объеме спроса достигла 55,5%. Подросла доля ипотеки и в подмосковном «Новом Зеленограде», составив по итогам сентября порядка 60%. Как отмечает Антон Дегушев, в ожидании повышения ставок по кредитам клиенты стремятся если и не заключить сделку, то, как минимум, получить одобрение по кредиту на определенную сумму, чтобы зафиксировать действующую ставку.

Впрочем, ипотека растет далеко не у всех участников рынка. По словам Валерия Кочеткова, начальника отдела продаж департамента новостроек «ИНКОМ-Недвижимость», «в связи с повышением ключевой ставки доля ипотечных сделок в сентябре 2018 г. составила 46%, что на 15% меньше, чем в августе, когда средняя ставка по ипотеке находилась на историческом минимуме».

Число ипотечных сделок падает и по рынку в целом – во всяком случае, согласно официальной статистике. В Москве Росреестр по итогам сентября зарегистрировал 7 706 ипотечных договоров на первичном и вторичном рынке – на 6,8% меньше, чем в августе. И это при том, что в августе соответствующий показатель уже сократился на 4,9%. А по сравнению с пиковыми июльскими показателями (8 693 ипотечных договора) ипотека сократилась уже на 11,3%.

В Подмоскowie ипотека просела на 20,1% по сравнению с сентябрем. Всего в октябре на территории области было зарегистрировано 19 660 ипотечных договоров. На первичном рынке Новой Москвы в сентябре 2018 г. доля ипотечных сделок, по данным Росреестра, составила 58%, что на 2 п. п меньше, чем в августе, рассказывает Александр Зубец.

В годовом выражении рост, конечно, сохраняется: +67,1% в Москве и 7,8% в Подмоскowie. Как уже было сказано выше, прошлой осенью ипотека была дороже.

Ипотека на протяжении долгого времени была основным драйвером спроса на рынке новостроек, поэтому снижение числа кредитных сделок – тревожная тенденция. Причем наблюдается она на фоне пока еще незначительного роста ставок. В августе-октябре банки подняли ставки на покупку строящегося жилья в пределах 0,5 п.п. (причем главный игрок рынка, Сбербанк, повысил ставки на новостройки только 22 октября и только на 0,4 п.п.). По данным «Инкома», на те же 0,5 п.п. выросла и реальная ставка выдачи ипотечных кредитов в сентябре по сравнению с августом. Однако, скорее всего, это далеко не предел – см. «Ипотека может подорожать до заградительных 12-13% годовых».

Усугубляет ситуацию резкий рост объемов нового предложения на рынке Москвы. По словам руководителя Москомстройинвеста Константина Тимофеева, в административных границах Москвы действуют разрешения на строительство около 21 млн кв. м жилья. Около 70% от этого объема (14,7 млн кв. м) будут сстроены по «старым» правилам, то есть с привлечением средств дольщиков. И это при том, что рынок уже затоварен – см. «Доля готовых новостроек превысила треть рынка Москвы». Чтобы поглотить такой колоссальный объем жилья, спрос должен увеличиться кратно, однако в отсутствие роста доходов населения и на фоне удорожания ипотеки на это трудно рассчитывать – см. Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмоскowie до конца 2018 – на 2019 год от IRN.RU.

Цены и скидки

Ни начавшийся рост ипотечных ставок, ни увеличение объемов нового строительства пока не оказали существенного влияния на цены предложения. По данным «ИРН-Консалтинг», в сентябре средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке Москвы между Третьим транспортным кольцом и МКАД составила 206 000 руб. - это на 0,7% ниже, чем месяцем ранее. Среднестатистическая квартира подешевела на 1,4% до 14,1 млн руб. (См. «За 9 месяцев 2018 года на рынок Москвы вышло больше новостроек, чем за весь 2017 год»).

По данным Est-a-Tet, в годовой динамике выросли цены на квартиры эконом- и комфорткласса, а вот дорогое жилье, наоборот, существенно подешевело.

Средние бюджеты предложения по классам в границах «старой» Москвы

Сегмент	Ср. бюджет, млн руб.		%
	3 кв. 2017	3 кв. 2018	
бизнес	18,4	18,6	0,7%
комфорт	8,5	9,5	11,4%
премиум	49,0	43,2	-12,0%
эконом	6,6	7,1	7,5%
элита	132,8	128,1	-3,5%
Ср. бюджет	18,3	19,5	6,5%

Источник: Est-a-Tet

«Изменения цен связаны как с выходом в реализацию нового объема предложения, так и с перераспределением структуры предложения, связанной в первую очередь с вымыванием наиболее ликвидных объемов», - комментирует Роман Родионцев, руководитель по работе с ключевыми партнерами Est-a-Tet.

При этом, по данным компании «Метриум», средний чек сделки в Москве по итогам сентября вырос на 0,5 млн руб. по сравнению с августом и достиг 11,5 млн рублей. Для сравнения: в сентябре 2017 г. этот показатель составлял 10,3 млн руб. «Столь существенный рост бюджета покупки связан, на мой взгляд, с ростом количества объектов бизнес-класса. В сентябре 2018 года в продаже было представлено 94 проекта, годом ранее – 88 новостроек», - говорит Мария Литинецкая.

Средняя стоимость проданной квартиры на первичном рынке Новой Москвы в сентябре равнялась 5,1 млн рублей, что на 0,1 млн рублей выше, чем в августе. А по сравнению с сентябрем 2017 г. показатель увеличился на 0,3 млн руб., подсчитали специалисты ООО «Новые Ватушки» на основе данных Росреестра. Александр Зубец объясняет рост чека сделки низкой девелоперской активностью и, как следствие, уменьшением объема предложения на начальной стадии строительной готовности (по самым доступным ценам). Сейчас доля таких объектов составляет порядка 21%, тогда как годом ранее - 25,4%.

Подавляющее большинство новостроек в московском регионе по-прежнему продаются со скидкой, однако доля проектов, в которых предлагаются дисконты, все же снижается. По данным компании «Метриум», на первичном рынке массового сегмента «старой» Москвы в сентябре 2018 г. было представлено 87 новостроек, в 91% из них можно было получить дисконт. В августе 2018 г. скидки предлагались в 95% новостроек массового сегмента, а годом ранее – в 98,5%. Максимальный размер дисконта в проектах эконом- и комфорткласса в сентябре сократился до 15% (в августе – 17%, в сентябре 2017 г. – 20%).

Аналогичные тенденции отмечают и специалисты компании «Инком». По словам Дмитрия Таганова, в настоящее время усредненный размер скидки в московском регионе составляет 5% против 15% год назад. Самые высокие показатели дисконта – от 8% до 25% в

зависимости от локации и региона. Для сравнения: в прошлом году максимальная скидка достигала 31%.

Как поясняет Таганов, в последний год падали ипотечные ставки, кроме того, уменьшалась доходность банковских депозитов – это привело к росту спроса. Поэтому девелоперы и не видят необходимости в увеличении дисконтов.

Впрочем, надо учитывать, что для привлечения покупателей застройщики используют не только скидки в процентах от стоимости квартиры, но и разнообразные бонусы, например, могут предложить отделку или кладовую в подарок, говорит Наталья Шаталина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки». А стоимость такого подарка может быть очень существенной.

Кроме того, по словам Антона Детушева, из-за повсеместного распространения дисконтов они становятся менее эффективными – покупатели избалованы всевозможными акциями, поэтому не торопятся с принятием решения о сделке. «Куда больший результат дает другая сегодняшняя стратегия девелоперов, а именно – строительство высококачественного жилья «на класс выше». <...> Именно в данных новостройках сосредоточен спрос», - говорит Детушев.

Впрочем, и в данном случае речь, фактически, идет о скидке - людям предлагается больше за те же деньги.

Читать полностью: <https://www.irn.ru/articles/40393.html>

Сделки

1. В апреле 2018 в новостройках Московского региона было продано практически столько же квартир и апартаментов, как и в марте 2018 (см. табл. 1). По итогам анализа выписок ЕГРН Росреестра в Москве в старых границах в апреле 2018 года было реализовано 3 908 лотов (на 0,8% больше, чем в марте 2018), в Новой Москве 2 137 лотов (на 6,1% больше, чем в предыдущем месяце). В Московской области число сделок продолжает снижаться. В 100 крупнейших ЖК Подмосковья (на них приходится около 85% рынка) в апреле было 4 734 регистраций (-3,7% к марту 2018). По отношению к аналогичному периоду прошлого года рынок продолжает демонстрировать рост в Москве в старых границах (+30%), в Новой Москве (+12%) на фоне небольшого снижения в Подмосковье (-4%).

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

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

2. Выручка застройщиков от продажи квартир и апартаментов выросла (см. табл. 2). В отличие от зимних месяцев, когда выручка росла медленнее, чем число сделок, в апреле 2018 суммарная оценка выручки застройщиков выросла (несмотря на то, что абсолютное число сделок почти не изменилось). Зафиксирован рост на 3,3% в Москве в старых границах и на 3,7% в Новой Москве. Апрель 2018 года по суммарной выручке девелоперов в Москве с

учетом новых территорий (около 53,7 млрд руб.) занял 2-е место за всю историю мониторинга этого показателя (после декабря 2017 года). По отношению к апрелю прошлого года рост рынка составил +33% в Москве, +7% в Новой Москве. При этом, в Московской области снижение выручки еще заметнее, чем падение по числу сделок (-8%).

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

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

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

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

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

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

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	44%	52%	51%	48%	45%
Новая Москва	45%	54%	55%	55%	58%
Московская обл. (100 %)	58%	63%	65%	65%	65%

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Цены

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

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

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

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

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

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	186	183	179	185	198
Новая Москва	96	102	102	101	100
Московская обл. (по ЖК)	88	86	84	84	85

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Предложение

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

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

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

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

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

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

Табл. 7.2 Динамика ввода нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2018 гг. (помесячно) по субрегионам Московского региона, тыс. кв. м.

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

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

Методика — расчеты выполнены по итогам обработки выписок ЕГРН Росреестра (только регистрации ДДУ в строящихся корпусах в Москве и Московской области (без части ЖК в Дальнем Подмосковье)); только сделки в домах с этажностью ≥ 3 ; только сделки с квартирами и апартаментами; только розничные сделки (не более 10 лотов разного типа внутри ЖК); только сделки с физическими лицами; Оценка цены рассчитана по средней стоимости квадратного метра на месяц регистрации ДДУ в соответствующем ЖК и корпусе (по заявленным ценам без учета скидок); группировка проектов по застройщикам (по бренду) выполнена по принципу «1 ЖК — 1 застройщик».

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.

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 продажи 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 продажи за объект или за квадратный метр, а также расценки.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:
 Однокомнатная – 3 282 430 руб., за месяц показатель изменился на 6 %;
 Двухкомнатная – 4 487 217 руб., где средняя цена изменилась на 3 %;
 Трехкомнатная – 5 481 957 руб., где показатель стоимости изменился на 8 %;
 Четырех- и многокомнатная – 6 144 114 руб., средняя цена изменилась на 10 %.
 На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:
 Однокомнатная – 2 677 251 руб., за месяц показатель изменился на 15 %;
 Двухкомнатная – 4 046 899 руб., где средняя цена изменилась на 17 %;
 Трехкомнатная – 4 682 185 руб., где показатель стоимости изменился на 21 %;
 Четырех- и многокомнатная – 6 045 487 руб., средняя цена изменилась на 32 %.



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

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	64 340 руб/м²	978 \$/м²
двухкомнатные квартиры	63 412 руб/м²	964 \$/м²
трехкомнатные квартиры	58 863 руб/м²	894 \$/м²
многокомнатные квартиры	63 382 руб/м²	1 287 \$/м²

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

Цена квартир в новостройках Подольска на 22.10.2018 *

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	40,4 м²	2 591 063 руб.	39 369 \$
2 комн. квартира	64,3 м²	4 049 933 руб.	61 536 \$
3 комн. квартира	83,0 м²	4 913 465 руб.	74 657 \$
многокомнатная квартира	112,8 м²	8 900 000 руб.	135 230 \$

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

Средняя стоимость за 1 кв. метр в Подольске за неделю, руб.							
Дата	Средняя	Изменение	1 комн	2 комн	3 комн	Более 3 комн	Квартиры
23.09.2017	79 967	0,00%	66 920	81 332	76 288	78 339	89 201
30.09.2017	79 967	0,00%	66 920	81 332	76 288	78 339	89 201
07.10.2017	70 454	-0,78%	66 975	81 627	77 238	78 339	86 742
14.10.2017	70 890	0,44%	66 936	81 538	77 283	78 339	86 742
21.10.2017	70 813	-0,11%	66 912	81 492	77 249	78 339	86 689
28.10.2017	70 580	-0,34%	66 700	81 462	77 345	78 736	86 352
04.11.2017	70 580	0,00%	66 700	81 462	77 345	78 736	86 352
11.11.2017	70 580	0,00%	66 700	81 462	77 345	78 736	86 352
18.11.2017	70 522	-0,08%	66 770	81 432	77 345	78 736	86 352
25.11.2017	70 803	0,26%	66 839	81 593	77 328	78 736	86 352
01.12.2017	70 890	-0,12%	66 839	81 593	77 328	78 736	86 352
08.12.2017	70 890	0,00%	66 839	81 427	77 328	78 736	86 352
15.12.2017	70 781	-0,17%	66 716	81 427	77 328	78 736	86 352
22.12.2017	70 570	-0,18%	66 915	81 965	77 865	78 736	86 352
29.12.2017	70 891	0,20%	66 710	81 926	77 834	78 736	86 352
06.01.2018	70 669	-0,31%	66 710	81 662	76 491	78 736	86 124
13.01.2018	70 772	0,18%	66 381	81 662	76 288	78 941	87 147
20.01.2018	70 910	-0,19%	66 137	81 662	76 288	78 941	86 649
27.01.2018	70 589	-0,46%	66 370	81 506	76 532	78 941	86 649
03.02.2018	70 581	-0,01%	66 347	81 506	76 532	78 941	86 649
10.02.2018	70 489	-0,12%	66 279	81 393	76 632	78 941	86 616
17.02.2018	70 487	0,02%	66 414	81 363	76 552	78 941	86 616
24.02.2018	70 454	-0,48%	66 295	81 363	76 552	78 941	86 616
01.03.2018	70 389	-0,91%	66 309	81 025	76 252	78 941	86 616
08.03.2018	70 439	0,07%	66 501	81 068	76 252	78 941	86 616
15.03.2018	70 974	-0,74%	66 841	81 068	76 252	78 941	86 616
22.03.2018	70 874	-0,14%	66 941	81 068	76 252	78 941	86 616
29.03.2018	70 896	0,02%	66 899	81 068	76 252	78 941	86 962
05.04.2018	70 896	0,00%	66 899	81 068	76 252	78 941	86 962
12.04.2018	70 896	0,00%	66 899	81 068	76 252	78 941	86 962
19.04.2018	77 899	-0,24%	64 719	88 074	76 888	78 941	90 252

Предложения по аренде квартир

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

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

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

Однокомнатная – 18 714 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;

Двухкомнатная – 20 887 руб., где средняя цена изменилась на 12 %;

Трехкомнатная – 24 664 руб., где показатель стоимости изменился на 10 %;

Четырех- и многокомнатная – 22 297 руб., средняя цена изменилась на 23 %.

На первичном рынке средняя стоимость аренды по количеству комнат:

Однокомнатная – 21 302 руб., за месяц показатель изменился на 9 %;

Двухкомнатная – 25 881 руб., где средняя цена изменилась на 9 %;

Трехкомнатная – 33 890 руб., где показатель стоимости изменился на 16 %;

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:

<https://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-arenda>

<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%.

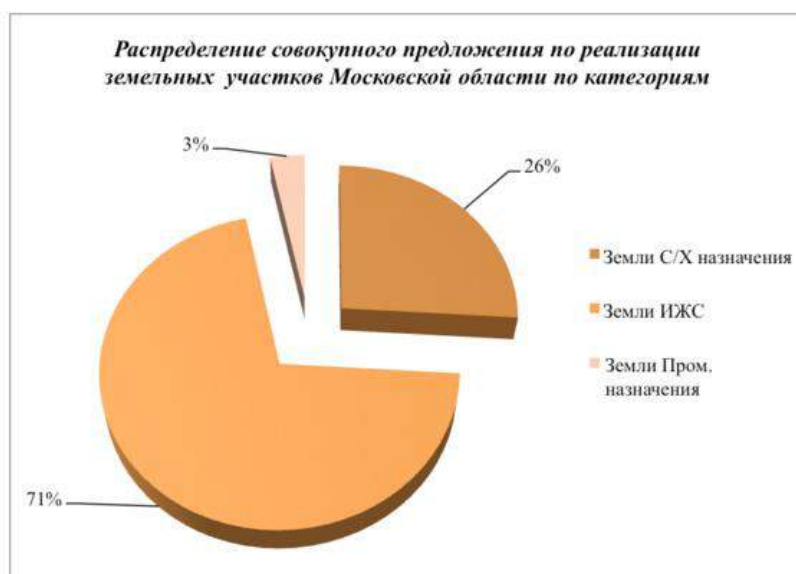


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

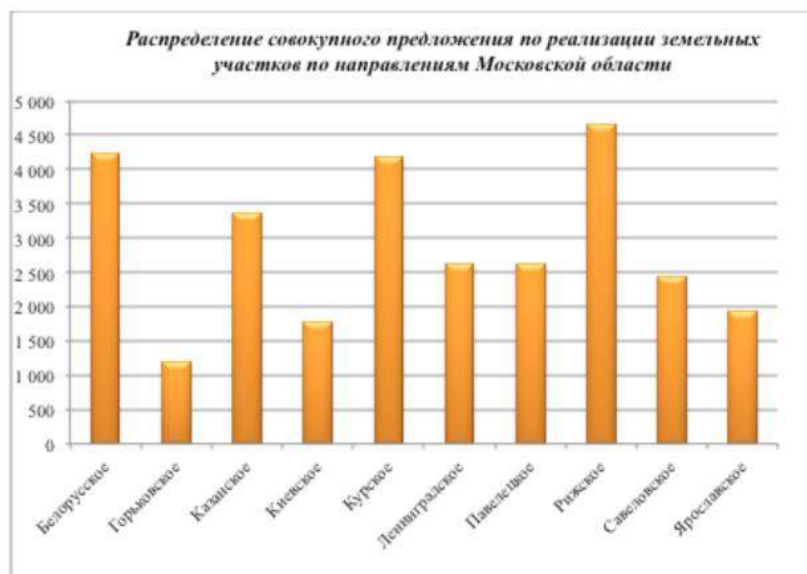


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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	Славянское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

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

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

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

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

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

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмоскovie - 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 продолжают только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НИЦПО5 , наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Расстояние от МКАД, км	Аналоги, км																			
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
1	1,88	3,90	4,82	6,38	7,78	9,62	10,24	11,34	12,42	13,48	14,47	15,44	16,39	17,31	18,21	19,08	19,94	20,79	21,63	22,43
5	0,13	3,89	1,61	2,12	2,88	3,06	3,49	3,78	4,14	4,48	4,82	5,14	5,46	5,77	6,08	6,36	6,64	6,92	7,20	7,47
10	0,11	0,62	1,06	1,32	1,61	1,87	2,12	2,35	2,58	2,79	3,00	3,20	3,40	3,59	3,78	3,96	4,14	4,31	4,48	4,65
15	0,16	0,47	0,76	1,06	1,22	1,42	1,66	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
20	0,13	0,39	0,62	0,82	1,00	1,16	1,12	1,47	1,61	1,74	1,87	2,00	2,12	2,24	2,35	2,47	2,58	2,69	2,79	2,90
25	0,11	0,13	0,53	0,73	0,86	1,08	1,19	1,26	1,38	1,49	1,61	1,71	1,82	1,92	2,02	2,12	2,21	2,31	2,40	2,48
30	0,18	0,29	0,47	0,63	0,76	0,88	1,00	1,17	1,23	1,42	1,50	1,61	1,70	1,78	1,87	1,95	2,04	2,12	2,20	2,28
35	0,09	0,36	0,43	0,54	0,68	0,78	0,98	1,00	1,05	1,19	1,28	1,38	1,47	1,55	1,63	1,68	1,76	1,83	1,91	1,98
40	0,08	0,34	0,36	0,51	0,63	0,73	0,82	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,39	1,47	1,54	1,61	1,67	1,74	1,81
45	0,07	0,22	0,36	0,47	0,57	0,67	0,76	0,86	0,92	1,00	1,07	1,13	1,22	1,29	1,33	1,40	1,46	1,54	1,61	1,67
50	0,07	0,21	0,33	0,44	0,55	0,63	0,71	0,78	0,86	0,95	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,32	1,38	1,44	1,49	1,55
55	0,08	0,19	0,31	0,41	0,50	0,58	0,68	0,73	0,80	0,87	0,94	1,00	1,08	1,12	1,18	1,24	1,29	1,33	1,40	1,45
60	0,06	0,18	0,29	0,38	0,47	0,53	0,62	0,69	0,76	0,82	0,89	0,94	1,00	1,06	1,13	1,18	1,22	1,27	1,32	1,37
65	0,08	0,17	0,28	0,37	0,45	0,52	0,59	0,66	0,72	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,13	1,18	1,23	1,28
70	0,05	0,16	0,26	0,33	0,41	0,48	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
75	0,05	0,16	0,25	0,33	0,41	0,47	0,53	0,59	0,65	0,71	0,76	0,80	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18
80	0,05	0,15	0,24	0,32	0,39	0,45	0,51	0,57	0,62	0,68	0,73	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12
85	0,05	0,14	0,23	0,31	0,37	0,43	0,48	0,55	0,60	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
90	0,05	0,14	0,22	0,29	0,36	0,42	0,47	0,52	0,57	0,62	0,67	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
95	0,04	0,13	0,21	0,28	0,34	0,40	0,46	0,51	0,55	0,60	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00
100	0,04	0,13	0,21	0,27	0,33	0,39	0,44	0,49	0,53	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,79	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97
105	0,04	0,13	0,20	0,26	0,32	0,38	0,43	0,47	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,87	0,90	0,93
110	0,04	0,12	0,19	0,26	0,31	0,36	0,41	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,80	0,84	0,87	0,90
115	0,04	0,12	0,19	0,27	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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,032
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,836	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	0,696	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	-	0,836	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1	Офисно-административные	PC = 321 248*(Расстояние от центра) ^{1/186}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{1/178}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3	Торговое	PC = 386 036*(Расстояние от центра) ^{1/178}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{1/193}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5	Производственное	PC = 36 446*(Расстояние от центра) ^{1/160}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{1/164}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	значительная
1.7	Сделка						
1.7	Коммерческое жилище	PC = 252 066*(Расстояние от центра) ^{1/18}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1	Торговое	PC = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{1/163}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2	Производственное	PC = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{1/16}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1	Производственное	PC = 7 406,1*(Расстояние от КАД) ^{1/11}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1	Производственное	PC = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{1/136}	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, наличие 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 разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из

предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."(Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

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

Таблица 53

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

Таблица 54

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

Таблица 55

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

Таблица 56

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

Таблица 57

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

Таблица 58

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

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

1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

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

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу:

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков	
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...8%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...38%	М.О.
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 очистка участка	Без очкры	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

а) 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:

б) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

с) 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;

д) 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: 777 400 кв.м.

Общая жилая площадь при данной плотности застройки: 342 059,08 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 3.

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 342 059,08 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 неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ

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

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

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:

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

Где:

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

R_L - коэффициент капитализации для земельного участка;

R_O - коэффициент капитализации объекта;

V_O - стоимость объекта недвижимости;

R_B - коэффициент капитализации для здания;

V_B - стоимость здания;

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

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

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

$$V_L = V_O - V_B;$$

Где:

V_L – стоимость земельного участка;

V_O – стоимость объекта;

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

Где:

$ПИ$ – прямые издержки;

$КИ$ – косвенные издержки;

$ПП$ – прибыль предпринимателя.

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

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

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

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

Расчет коэффициента капитализации для объектов застройки

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

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

где

Y_{on} – норма дохода на капитал;

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;

Y_L – премия за риск ликвидности;

Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

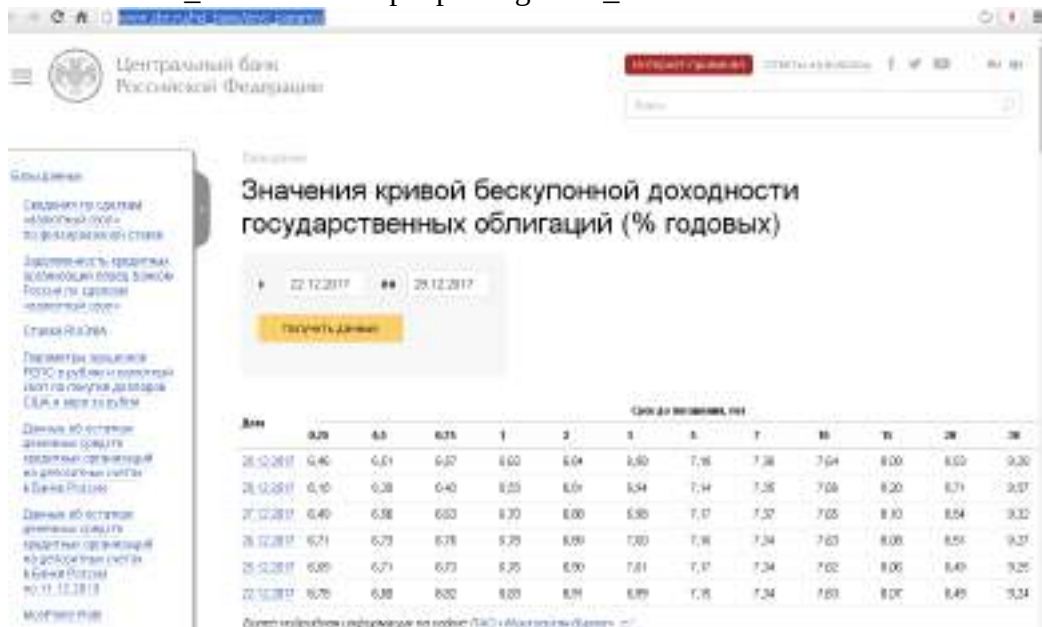
Определение безрисковой ставки

Определение безрисковой ставки

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_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

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

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

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

Определение нормы возврата капитала

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

В данной оценке используется метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

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

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 8,53%

k – срок прогнозирования -4 года .

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

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле: $R = Y_{оп} - \Delta * S_{ff}$ 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	Констр. типовой (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные жилищные нормы (ЖН) %	
				Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.
	Средняя	Торговые комплексы	1.0, «В»	68	68		
	Окружно	Торговые комплексы	4.0, «В»	65	48		
	Средняя	Против. возмещения	1.4, «С»	36	34		
	Окружно	Против. возмещения	1.4, 2, «С»	33	20		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3.0, «А»	66	59		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3.0, «В»	59	34		
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	44	40		
	Окружно	Офисы	3.0, «В»	39	34		
	Окружно	Офисы	4.1, «С»	38	30		
	Средняя	Склады-терминалы	4, «В»	50	52		
	Причём относительно МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	64	59		
	Средняя (работы)	Склады-терминалы	1.4, «С»	43	38		
	Средняя (работы)	Тараки метал. (3 + 0 м)	3	12	19		
	Центр	Полд. элитное в элитных жилых зданиях	1, 3	67	60		
	Средняя	Полд. элитное в элитных жилых зданиях	1, 3	61	55		
	Причём относительно МКАД	Полд. элитное в элитных жилых зданиях	1, 3	55	50		
	Средняя	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	22	29		
	Средняя	Типовое жилье	4, «С, В»	30-50	30-38		
12.	Московская область						
	15-25 км от МКАД (Рублевско-Успенское и Новорязанское шоссе)	Элитные загородные residences по плану проекта	1, 3	49	42		
	40-50 км от МКАД (Рублевско-Успенское и Новорязанское шоссе)	Элитные загородные виллы по плану проекта	1, 3	40	34		
	20-40 км от МКАД	Типовые загород. элит. соврем. постройки	1, 7	36	32		
	20-40 км от МКАД	Типовые загород. элит. старый постройки	7	31	30		
	40-60 км от МКАД	Типовые загород. элит. соврем. постройки	1	38	38		
	60-70 км от МКАД	Типовые загород. элит. соврем. постройки	1	33	30		
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	22-28	20-24		

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 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

120

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

4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

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

Нужно произвести корректировку на общую площадь застройки.

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

Таблица 6

На разницу в объеме		На разницу в 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 13 713 856 579,50 до 16 456 627 895,39 рублей.

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

Параметры для расчета

Таблица 7

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	349 059,08	1
2	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	777400	Документы о собственности
3	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	13 713 856 579,50 до 16 456 627 895,39	Расчеты оценщика
4	Цена продаж	Руб./кв.м.	70 000 – 79 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./квм.	5 500-7 000	Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 2)
6	Затраты на строительство школ	Руб.	816 860 528,36	Приложение 1
7	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	389 231 508,04	Приложение 1
8	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	369 442 092	Приложение 1
9	Затраты на благоустройство	Руб.	2 416 835 856,95	Приложение 1
10	Общий коэффициент капитализации	%	8,14÷10,11%	Расчет оценщика
11	Прибыль предпринимателя	%	10-30	Расчет оценщика по данным СРД 19, 2016 г.
12	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 большой – 77 гектаров, сроки строительства и реализации проекта принимаем 6 лет, средний срок реализации подобных объектов в Подмоскowie. Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 6 лет. В нулевом году идут затраты на строительство жилых домов, начиная со 2 года начнутся продажи жилых помещений. Одновременно со строительством домов будут построены инженерные коммуникации, сады и школы. Так же будет благоустроена вся территория

Расчет доходов от продажи жилья

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья

составляет 6 лет, 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 6 лет, 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 6 лет, что соответствует состоянию рынка и получен в процессе итерационного расчета стоимости земельного участка. Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации.

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

По времени динамика продаж устанавливалась при расчете, исходя из среднерыночных данных 2 года, и совпадала с динамикой продаж принятой в методе распределения.

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

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

Таблица 8

Период, годы	0	1	2	3	4	5	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	40,00	30,00	15,00	10,00	5,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	10533777780	7900333335	3950166668	2633444445	1316722223	26334444451
Выручка	0	10533777780	7900333335	3950166668	2633444445	1316722223	26334444451
Затраты на строительство, рубли	13995689317						13995689317
Ставка дисконтирования 23%							
Коэффициент	1	0,901669635	0,733064744	0,595987596	0,484542761	0,393937204	
NPV	-	13995689317	9497987563	5791455831	2354250338	1276016443	5442726729

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

Таблица 9

Затраты на благоустройство	2 416 835 856,95
Затраты на строительство школ, рубли	816 860 528,36
Затраты на строительство детских садов, рубли	389 231 508,04
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	369 442 092,46
Общие затраты с учетом ПП (23%), рубли	4 910 615 082,54
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	5442726729-4 910 615 082,54=532 111 646,52

Объект оценки 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 земельного участка, составляет: 705,33 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит: $1,5\% * 705,33 \text{ руб./кв.м} = 10,58 \text{ руб./кв.м}$. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,88 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: $0,14 \text{ рублей} + 0,88 \text{ рублей} = 1,02 \text{ руб./кв.м.}$.

Стоимость за один месяц составляет: $0,011 \text{ руб./кв.м} + 1,02 = 1,031$

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $1,031 \text{ руб./кв.м.} * \text{месяц} * 777\,407 \text{ кв.м} * 12 \text{ месяцев} = 9\,618\,079,40 \text{ рублей}$.

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 :7,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется: $9\,618\,079,40 * (1 + 7,5\% * 12/12)^{(12/12)} = 10\,339\,435,36 \text{ рублей}$.

Таким образом, справедливая стоимость составляет: $532\,111\,646,52 \text{ р.рублей} + 10\,339\,435,36 \text{ рублей} = 542\,451\,081,87 \text{ рублей}$

4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

Справедливая стоимость земельного участка получена путем капитализации доли чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок. Доля дохода определялась разницей между величиной дохода от объекта в целом и доходом, 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 $8,14 \div 10,11\%$ (п.4.2) в процессе итерационного решения пяти уравнений, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

Величины коэффициентов капитализации установлены: для затрат на выполнение бизнес плана – 0,104; для земельного участка -0,051; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,0892; соотношение долей 0,72 - 0,28.

Таблица 10

Период, годы	0	1	2	3	4	5	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	40	30	15	10	5	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	939192984,2	704394738,1	352197369,1	234798246	117399123	2347982460
Выручка	0	939192984,2	704394738,1	352197369,1	234798246	117399123	2347982460
Затраты на строительство, рубли	13995689317						-13995689317
Ставка дисконтирования 23%							
Коэффициент	1	0,901669635	0,733064744	0,595987596	0,484542761	0,393937204	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	-13995689317						-13995689317
Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		846841794,9	516366948,1	209905263,5	113769790,5	46247882,32	1733131679

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

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

Где:

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

R_L - коэффициент капитализации для земельного участка;

R_O - коэффициент капитализации объекта;

V_O - стоимость объекта недвижимости;

R_B - коэффициент капитализации для здания;

V_B - стоимость здания;

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

Величина затрат на строительства зданий составляет 13995689317 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении системы уравнений (1) раздел 4.2, из диапазона 13 713 856 579,50 до 16 456 627 895,39 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина $R_O \cdot V_O$ совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 1733131679 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 13995689317 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$S_z = (1733131679 - 13995689317 \cdot 0,104 / 0,0511 = 5\,442\,744\,908,99$ рублей

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

Таблица 11

Затраты на благоустройство	2 416 835 856,95
Затраты на строительство школ, рубли	816 860 528,36
Затраты на строительство детских садов, рубли	389 231 508,04
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	369 442 092,46
Общие затраты с учетом ПП (23%), рубли	4 910 615 082,54
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	5 442 744 908,99 - 4 910 615 082,54 = 532 129 826,45

Объект оценки 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 земельного участка, составляет: 705,33 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит: $1,5\% \cdot 705,33 \text{ руб./кв.м} = 10,58 \text{ руб./кв.м.}$ За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,88 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: 0,14 рублей+0,88 рублей=1,02руб./кв.м..

Стоимость за один месяц составляет: 0,011 руб./кв.м+1,02=1,031

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: 1,031руб./кв.м.*месяц* 777 407 кв.м*12месяцев= 9 618 079,40 рублей.

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 :7,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется: $9\ 618\ 079,40 \cdot (1+7,5\% \cdot 12/12)^{(12/12)} = 10\ 339\ 435,36$ рублей.

Таким образом, справедливая стоимость составляет: 532 129 826,45 рублей+10 339 435,36 рублей=542 469 261,80 рублей

4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика, которая определялась из диапазона 10-30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 23 %. Доля стоимости земельного участка составила 28%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 25-35%, в соответствии с НЭИ см.раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений

Результаты расчета приведены в таблице:

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

Таблица 12

Период, годы	0	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	40,00	30,00	15,00	10,00	5,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	10 533 777 780,42	7 900 333 335,31	3 950 166 667,66	2 633 444 445,10	1 316 722 222,55	26 334 444 451,04р.
Выручка	0	10 533 777 780,42	7 900 333 335,31	3 950 166 667,66	2 633 444 445,10	1 316 722 222,55	26 334 444 451,04р.
Ставка дисконтирования 23%							
Коэффициент	1	0,901669635	0,733064744	0,595987596	0,484542761	0,393937204	
NPV	0	9 497 987 562,94	5 791 455 831,06	2 354 250 337,83	1 276 016 443,27	518 705 871,25	19 438 416 046,34р.

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 19 438 416 046,34 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 28 % по методу распределения, получаем стоимость земельного участка $19\,438\,416\,046,34 \times 0,28 = 5\,442\,756\,492,97$ рублей.

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

Таблица 13

Затраты на благоустройство	2 416 835 856,95
Затраты на строительство школ, рубли	816 860 528,36
Затраты на строительство детских садов, рубли	389 231 508,04
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	369 442 092,46
Общие затраты с учетом ПП (23%), рубли	4 910 615 082,54
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	$5\,442\,756\,492,97 - 4\,910\,615\,082,54 = 532\,141\,410,43$

Объект оценки 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 земельного участка, составляет: 705,33 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит: $1,5\% * 705,33 \text{ руб./кв.м} = 10,58 \text{ руб./кв.м.}$ За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 0,88 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: $0,14 \text{ рублей} + 0,88 \text{ рублей} = 1,02 \text{ руб./кв.м.}$

Стоимость за один месяц составляет: $0,011 \text{ руб./кв.м} + 1,02 = 1,031$

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $1,031 \text{ руб./кв.м.} * \text{месяц} * 777\,407 \text{ кв.м} * 12 \text{ месяцев} = 9\,618\,079,40 \text{ рублей.}$

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 :7,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется: $9\,618\,079,40 * (1 + 7,5\% * 12/12)^{(12/12)} = 10\,339\,435,36 \text{ рублей.}$

Таким образом, справедливая стоимость составляет: $532\,141\,410,43 \text{ рублей} + 10\,339\,435,36 \text{ рублей} = 542\,480\,845,79 \text{ рублей}$

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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.

Объект оценки (земельный участок) площадью более 77 га, предназначен для комплексной жилой застройки. По площади это составляет район города и соответственно в нем должны быть предусмотрены социальные объекты. Кроме этого на дату оценки на земельном участке отсутствуют, какие либо коммуникации. С учетом затрат на инфраструктуру и социальные объекты были рассчитаны стоимости доходным и сравнительным подходом

Получены следующие результаты:

Таблица 14

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	542 451 081,87 рублей.
Метод остатка	0,33	542 469 261,80 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	542 480 845,79 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки		542 467 063,16 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:		542 500 000 рублей

Полученные результаты достаточно близки друг к другу. Разница составляет менее 1%, поэтому за справедливую стоимость земельного участка полностью свободного от инженерных коммуникаций и инфраструктурных объектов можно принять среднюю величину 542 467 063,16 рублей или округленно 542 500 000 рублей

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

542 500 000

(Пятьсот сорок два миллиона пятьсот тысяч рублей)

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, 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 Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. ГериУ.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г.
9. «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях» Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г.
10. Светлаков В.И. Особенности оценки земельных участков при застройке территории города. Научно-практический журнал. Экономика и управление собственностью, № 1, 2013.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение №1 Данные для расчета

- Общая площадь: 777400 кв.м.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 310 960 кв.м. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), $\text{коэф}=0,4$
- Обеспеченность жильем = $35 \text{ м}^2/\text{чел.}$ (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 8885 чел.
- Кол-во мест в школах – 1333 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 355 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{\text{участков школ}} = 22\,661 \text{ кв.м.}$ ($17 \text{ м}^2/\text{чел}$ при вместимости 1500-2000 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Суучастков ДДУ. = 14 200 кв.м. ($40 \text{ м}^2/\text{чел}$ при вместимости $<100 \text{ чел.}$) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Расчёт стоимости освоение участков

Озеленение и благоустройство

Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012

Озеленение табл. 17-03-006

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

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой

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

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

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

ПУЗИКОВО (77,74га)

Озеленение - 349 830м²

на 100м² 175730 x 3498,3 x 1,596 x 1,18 = 1 157 758 166,99 руб

Дорожное покрытие - 132158м²

на 1м² 6500руб x 132158 = 859 027 000руб

Автостоянки 36538м²

на 1м² 5500руб x 36538 = 200 959 000руб

Тротуары 58305м²

на 100м² $/(149270 \times 291,5) + (213390 \times 291,5) / x 1,596 x 1,18 = 199\,091\,689,96 \text{ руб}$
асфальт и плитка

Итого благоустройство: 2 416 835 856,95 рублей

Расчёт стоимости освоения участков Пузиково (77,74га)

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

Утверждённым приказом министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2011г за №643

Обоснование расчета (по ранее построенным объектам)

Водоснабжение

Строительство ВЗУ на объём

3545м3/сутки (2 ВЗУ)

$21\,000\,000 \times 2 = 42\,000\,000$ руб

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

$(2866840 \times 2,0 \text{ км} \times 1,48 \times 1,596 \times 1,15 \times 1,18) + (3400000 \times 1 \text{ кнс}) = 22\,900\,405,50$ руб

Индивидуальные очистные (цена изготовителя и монтаж) 15 500 000руб

$K=1,48$ т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее

$K=1,15$ - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах)

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

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

Газоснабжение табл.15-02-003 (8км-диам.315мм-500мм) + ГРПБ

$/(4183640 \times 4) + (2714730 \times 4) / \times 1,15 \times 1,596 \times 1,18 + / 1\,500\,000 \times 2 \text{ ГРПБ} = 63\,751\,288,96$ руб.

Получение ТУ цена от Мособлгаза

~150руб/кВт

$6534 \text{ м}^3/\text{час} = 65340 \text{ кВт} \times 150 \text{ руб} = 9\,801\,000$ руб

Электроснабжение табл.12-

01-005 11000кВт

$(2520970 \times 4 \text{ км} \times 1,15 \times 1,596 \times 1,18) + \text{ТП } 5000000 = 28\,489\,398,00$ руб прокладка сети

Получение ТУ 17000руб/кВт стоимость от энергоснабжающих служб Моск.обл.

$17\,000 \text{ р}/\text{кВт} \times 11000 \text{ кВт} = 187\,000\,000$ руб

Всего инженерные сети с учетом проектных работ 369 442 092 руб

Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место	
Детский сад на 355 мест	- 582 190 руб - 1место
Итого: 582 190 $\times 1,596 \times 1,18 \times 355 = 389\,231\,508,04$руб	
Общеобразовательные учреждения	
Школа свыше 1000 мест	- 325 390 руб 1место (раздел 2)
Итого: 325 389* 1,596*1,18*1333= 816 860 528,36 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	1,189
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.	10,439	8,508	8,945	8,262	8,546	8,670	8,585
2017 г.							
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
октябрь	10,783	9,351	9,038	8,693	8,571	9,120	9,405
ноябрь	10,928	9,486	9,080	8,782	8,692	9,227	9,503
декабрь	11,092	9,586	9,078	8,822	8,747	9,292	9,501
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,166	9,650	9,106	8,880	8,805	9,354	9,552
февраль	11,241	9,714	9,134	8,939	8,864	9,416	9,603
март	11,316	9,779	9,162	8,998	8,923	9,479	9,655

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
2-й кв.	7,932	9,444	8,367	8,507	7,842	7,810	9,650
3-й кв.	8,113	9,606	8,516	8,645	8,040	7,947	9,843
4-й кв.	8,137	9,769	8,611	8,482	8,118	7,976	9,803
2017 г.							
1-й кв.	8,268	9,756	8,634	8,636	8,161	7,953	9,837
2-й кв.	8,450	9,583	8,773	8,422	8,011	7,939	10,010
3-й кв.	8,699	9,860	9,067	8,702	8,260	8,075	10,328
октябрь	8,842	10,031	9,223	8,870	8,368	8,188	10,500
ноябрь	8,968	10,111	9,352	8,945	8,446	8,235	10,654
декабрь	8,971	10,152	9,398	8,976	8,537	8,226	10,743
4-й кв.	8,927	10,098	9,324	8,930	8,451	8,217	10,632
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,031	10,219	9,461	9,036	8,594	8,262	10,814
февраль	9,091	10,288	9,524	9,096	8,651	8,295	10,886
март	9,152	10,356	9,587	9,157	8,709	8,328	10,959

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



Electronics 1001

Направление и характер развития науки и техники зависят от характера взаимоотношений между государством и капитализмом, от характера и содержания производства, от характера и содержания культуры. Поэтому в капиталистическом обществе развитие науки и техники происходит в условиях господства буржуазии, которая имеет целью не столько познание истины, сколько обогащение и накопление капитала. Наука в нем и развивается, и развивается она не столько в интересах общества, сколько в интересах буржуазии. Но такое развитие, такое развитие науки и техники не может не привести к кризису капитализма.

Историческое значение вопроса? Идея о том, что человек и не человек являются теми же существами, породила целый ряд философских направлений, которые впоследствии специализировались на рассмотрении вопроса о соотношении природы и воспитания. В частности, когда речь зашла о воспитании ребенка, то встала проблема о том, насколько человек способен к развитию. Идея о том, что человек и не человек являются теми же существами, породила целый ряд философских направлений, которые впоследствии специализировались на рассмотрении вопроса о соотношении природы и воспитания.

2. *Установить актуальность вопроса* и *сформулировать тему* диссертации.

По мнению автора, чтобы стимулировать участие в развитии на 30-50% соотношение стоимости жизни и затрат на энергопотребление человека, необходимо создание в развитых странах системы или группы предприятий, способных стимулировать участие в развитии страны на основе создания дополнительных возможностей для развития предпринимательства.

сложившиеся в стране (государственный переворот 1969). Она имеет специфику (протестантские корни) и особый период жизни. В то же время в России (вплоть до 1990-х годов) была иная ситуация: государство не имело 390 лет, поэтому для нас характерны и другие особенности. Но в действительности переворот 1906 не изменил сути воевавшего государства. Чем он изменил? А в то же время система (и контрсистема) могли существовать и после 1906 года. Протестантско-католический, иезуитский период, а также самозавоевание.

Анализированные показатели системы имеют интегральную оценку, которая, в свою очередь, является основой для принятия решений. Однако, поскольку не все показатели являются равнозначными, эффект от реализации мероприятий может быть разным. Поэтому, анализируя показатели, необходимо учитывать их относительную важность. В соответствии с этим, показатели, имеющие большее значение, должны быть в приоритете.

CONCERN ABOUT THE IMPACTS OF THE 2008 MINUTEMAN

[illegible]

(continued from page 6)

Важно подчеркнуть полноту знаний, на которые мы опирались и тем самым, что полнота знаний не означает, что мы знаем все. Знания являются основой, на которой строятся все остальные знания. Знания являются основой, на которой строятся все остальные знания. Знания являются основой, на которой строятся все остальные знания.

Кроме этого, поставленная цель будет достигнута в первую очередь за счет внедрения в учебный процесс новых технологий, позволяющих повысить эффективность и качество обучения.

В этой книге рассмотрены основные положения формирования и развития психики, мышления, сознания, языка, культуры человека, а также вопросы воспитания и обучения. Изучение этой книги поможет вам лучше понять природу человека, его мышления, поведения, а также научиться применять полученные знания на практике.

Материалы изложены в научно-популярном, доступном для широкого круга читателей, но не претендующем на полноту, изложении. Рассмотрены вопросы, связанные с проблемами безопасности, а также с проблемами охраны окружающей среды.

Муниципальное управление и органы местного самоуправления

[illegible]

8. Желанинский, А.С. Эффективность управления инновационного звена малого предприятия в России // *Вопросы экономики*. – 2010. – № 10. – С. 100–107.
9. Исмаилов, С.И., Болдаров В.Н., Рязанова Э.П. Разработка методологии комплексной оценки качества управлений инновационной деятельностью для целей инновационного развития // *Актуальные проблемы инновационной деятельности*. – 2013. – № 7. – С. 32–37.
10. Куряков И.И., Гусев А.А., Иваню В.В., Иваню Д.В. Методология обеспечения притока инвестиций в инновационную деятельность // *Вопросы ВПМед. инновационного развития территории в свете северного освоения*. – Об. 09.04.14 ВПМед. инновационного развития: конф. Сопределение проблемы управления инновациями в инновационно-стратегическом аспекте // *Инновационное развитие*. – М.: РГГУ им. Г.В. Плеханова, 2012. – С. 296–300.
11. Куряков И.И., Гусев А.А., Титов Е.А., Иваню В.В. Проблемы транзитивной инновации: анализ деятельности в рамках Крюгера (табл.). – Об. 09.04.14 ВПМед. инновационного развития: конф. Сопределение проблемы управления инновациями в инновационно-стратегическом аспекте // *Инновационное развитие*. – М.: РГГУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – С. 289–295.

Канд. тех. наук В.Н. Савилов
Канд. физ.-мат. наук А.С. Харитонов
Науч.-исследовательский институт «Атомэнергомаш» (Киев, Украина)

*PhD: V.L. Swethare
PhD: A.S. Kharrimov
(Information and consulting firm "Karey")*

ТРОИЧЕСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ
TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY

Именно высказывание относительно территории не является, по определению, предельным, поэтому и обоснование условий расширения земельных объектов невозможно. Оно предполагает некое формальное критерийное поле, в котором при условии соблюдения критерия не возникает необходимости отграничивать объект.

Ключевые слова: теория игр, переговоры, индикатор, анализ, моделирование, сотрудничество, сотрудничество.

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

Keywords: land plot, territory, investor, assessment, golden rule, invariant, decomposition, self-developing open mass system.

Решая проблему устойчивого развития территории сообщества, производители и строители будут бесценны для тех пар, дома на которых возведены

[illegible]

Специальную проблему представляет оценка убытков при затоплениях лимнов. Состав лимнов, их хозяйственная продуктивность значительно различаются в зависимости от климатико-климатических, ландшафтно-геоботанических и экологических условий местности. Надежные данные о продуктивности лимнов и водохранилищ ее малейших по географическим размерам (котловинам) для большинства северных районов отсутствуют. Это делает невозможными корректные прямые определения убытков при затоплении (временном затоплении) земель при затоплении лимнов. В такой ситуации потери этого типа лимнов целесообразно оценивать относительно определенных убытков в сельскохозяйственной отрасли, для которой имеются относительно надежные данные.

[illegible]

Убытки по отдельным отраслям суммируются и составляют совокупную величину ежегодной компенсации ущерба традиционной хозяйственной в районах содержания оленеводства.

Conclusion and reply

1. Поправкин И.М., Мотрихин М.А. Развитие аграрного сектора в Российской Арктике: на основе проведенного анализа [Электронный ресурс]. – М.: Вестник СВФУ, 2017. №65(100). – С. 31–37.
2. Поправкин И.М., Пешчанков И.В. Экспериментальное изучение тематических исследовательских статей, посвященных на примере Кольского района Якутии // *Территория. Восточный Регион*. 2017. №2 (8). – С. 72–78.
3. Методика нечисленной оценки учителей, организации образовательных курсовых, образовательных центров (адресов: Саха, Сибирь и Дальний Восток) Российской Федерации и результатов хозяйственной и иной деятельности организаций всех форм собственности и физических лиц в целях государственного управления и государственной статистики. Адаптированная версия государственного стандарта качества образования Российской Федерации. Утверждена приказом Министерства образования Российской Федерации от 9 января 2009 года № 34/03.
4. Методические рекомендации по мониторингу образовательных, научных и инновационных центров высшего образования, включая формирование традиционного аграрного образования восточных регионов Российской Федерации. Сибирь и Дальний Восток // *Вестник восточных регионов Российской Федерации*. М.: СВФУ, 2017. – 268 с.
5. Методика организации и исследования земель для целей сельскохозяйственного и прикладного сельского хозяйства. Методические рекомендации. Утверждена приказом Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 05.10.2009 г. № 425-м.

Проблемы экзистенциальной трагедии являются процессом, в котором проблема управления становится в определенном смысле задачей индивидуального развития. Проведя, что негнаними параметрами являются знания, а негнаними являются потребности человека и возможности индивидуального прогресса, управлению в широком смысле и сокращении. Так как человек человек состоит из или иные объекты индивидуальности, то связь между индивидуальным и обществом следует искать в перспективах дополнительных ресурсов по созданию этого объекта. Индикатор управления индивидуальностью отражает социальное-экономическое развитие общества, т.е. служит критерием его развития. Изменение потребностей человека и составляющей им организационной структуры (физической, экономической, политической и т.д.) им определяется с помощью трагедии управления. Именно она позволяет обеспечивать развитие человека и общества без дополнительного вмешательства в развитие.

[illegible]

1. Прогрессирующая дистрофия (ПД).
2. Травматическая или фиброзная дистрофия (ТФД).
3. Абразивная дистрофия (АД).
4. Цисты, возникающие при травме (ЦТ).
5. Вязкоупругие и травматические дистрофии (ВТД).
6. Тенноциклическая дистрофия (ТЦД).
7. Прогрессирующая дистрофия (ПД).
8. Прогрессирующая дистрофия (ПД).

Table 1. Prebiotic and probiotic studies supporting

Рассматривать эту модель можно по-разному. Каждый стиль модели содержит в себе некоторые личные ресурсы, которые относятся к личностной сущности человека. Следует заметить, что все стили представлений модели имеют между собой взаимосвязь, т.е. представляют собой рекуррентную последовательность, приводящую к ряду побочных и предельных состояний, последующего образования.

Cervoni RJ, Moore AH. Mice reveal mechanoreceptive neurons responsible for proprioception. *Nat Neurosci*. 2007; 10:189-196.

Shoykhet M. 2014. <http://pubs.rsos.royalsocietypublishing.org/doi/full/10.1098/rsos.140144>

специальная научная инструментально-информационная, отражающая состояние и динамику развития территории и территориального субъекта, организующий набор инструментов этого развития. Инструмента, который позволяет думать глобально, в действии оставаться локально и определять возможности развития конкретной территории при управлении развитием территории. Распределение управленческих, территориальных системных как объектов инструментов следует заметить, что регулирование земельных отношений по своей сути есть не только регулирование отношений людей по вопросам владения и пользования земельными участками и другими объектами недвижимости, но главным образом регулирование деятельности человека на земле и её развитии на эти объекты. Распределение территории в виде открытой системы её развитие необходимо определять в контексте взаимодействия различных её элементов и взаимодействии элементов и объектов объектов взаимодействия.

В книге П.Г. Кузнецова в соответствии с Системой природы-общества человека условия развития прямо указываются как для обеспечения устойчивого развития общества в различных предметных областях согласно различиям возможного развития и соответствия законов природы. Другой системно-экологичный аспект заключается в рассмотрении различий территории через анализ ее структуры. Попробуем этот аспект применить к созданию общества будущего.

[illegible][illegible]

Кутузов И.В., Кузнецов П.Г., Ткаченко В.Г. Система управления объектом-каналом. Устойчивое управление движением объекта в пространстве. Интернет-портал библиотечки: <http://library.phys.spb.ru/>

А.Г. Ахметов. Математические методы оптимального управления. Ученые записки ЦУС. М.: 2015. №4 стр. 2. С. 98-104

А.Г. Ахметов. Устойчивое управление каналом. Ученые записки ЦУС. М.: 2015. №4 стр. 19-23

Земля (З) – как предмет сама по себе, изначально не имеет стоимости, так как не является результатом общественно-необходимого труда и не может быть воспроизведена трудом, а созданные на земле проекты планировки и застройки являются уже первым шагом к созданию инфраструктуры и последующему строительству объекта недвижимости. Эта деятельность является предметом общественного общественно-необходимого труда для существующей территории и отделения от фактора произвольности и вместе с тем является выходящим и качеством производственного операционного базиса.

Проект планировки территории (ППТ) – подсистема территории, рассматриваемая в контексте общественной среды, для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планировочного развития элементов планировочной структуры, зон планировочного размещения объектов федерального, регионального и местного значения и выделяемых в себя проекты территории. ППТ обеспечивает «инфраструктурный» ресурс: через транспортные сети и планировку застроенной территории, которые обеспечивают функциональность и связь будущих зданий и сооружений.

Проект застройки и планировки территории (ПЗП) – подсистема территории, рассматриваемая в контексте «местной» среды и позволяющая иметь фиксировать необходимые конструктивные требования и ограничения по использованию конкретного участка и выделяемого из него либо планировочного и строительного объекта капитального строительства. Проект застройки обеспечивает «инфраструктурный» ресурс зданий и сооружений через обеспечение инженерными системами.

Технологическая платформа территории (ТПТ) – подсистема территории, включающая в себя набор технологий, используемых при инвестировании, проектировании на территории, начиная от проектирования зданий до управления использованием инвестиционного проекта.

Инженерные и транспортные сети (ИТС) – подсистема территории, обеспечивающая ресурсы для реализации функционального обеспечения объектов недвижимости исследуемой территории.

Здания, сооружения территории (ЗС) – подсистема территории, от состояния которой зависит реализация и обеспечение необходимых функций обеспечения жизнедеятельности населения территории.

Оборудование здания (ОЗ) – подсистема территории, обеспечивающая реализацию функций по созданию необходимой комфортности внутренних сред здания.

Технологическая платформа здания (ТПЗ) – подсистема территории, отражающая качество технологий и человеческого ресурса используемого для создания объектов недвижимости.

Потребитель, продукция (ПН) – подсистема территории, включающая участников жизненного цикла жилого цикла объектов недвижимости, обеспечивающих потребление ресурса в объект недвижимости в соответствии с системным спросом и предложением на рынке недвижимости и в соответствии со своими требованиями и желаемой конкурентивной излучаемости.

Такой образом, каждый из верхних слоев той модели организует функционирование гиперэкзосистемного слоя, формируя тем самым условия, обеспечивающие потребности продукции для обеспечения его хозяйственной деятельности и жизнедеятельности. Изменения, возникающие в каждом из системных слоев при их перестройке и оформлении соответствующими организационно-технологическими решениями, могут быть представлены как процессы формирования объекта недвижимости. Самый верхний слой – потребитель продукции – приспосабливает все свои территориальные наделы от первого слоя по принципу планировки территории и заделывая технологической платформой здания. Необходимо заметить, что последовательные изменения, возникающие в каждом из системных слоев территории, повышают капитализацию земли-основы и часть пространственного операционного базиса для инвестиционных процессов во развитие территории.

Представленные в модели слои были структурированы по типу по принципу сложившейся и стимулированной энергии, которую несет слой. Результат модели по принципу такой группировки представлен на рисунке 2.

Составляющие элементы	Составляющие элементы (пересчитанные)	
	Земля (З)	Потребитель продукции (ПН)
Проект планировки территории (ППТ)	Проект застройки и планировки территории (ПЗП)	Оборудование здания (ОЗ)
Технологическая платформа территории (ТПТ)	Инженерные и транспортные сети (ИТС)	Технологическая платформа здания (ТПЗ)
Здания, сооружения территории (ЗС)		

Рис. 2 Структуризация модели развития территории

Полученная модель фрагментно повторяет модель Маркоззина¹. Расчет средних коэффициентов каждого слоя представленной модели, выведенной на основе энергетической модели Маркоззина и ряда Фибоначчи, представлен в таблице 1.

Таблица 1

Слой	З	ПЗ	ЗС	ПЗП	ИТС	ТПТ	ОЗ	ПН	ТПЗ	ПН
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Оборудование здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Технологическая платформа здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Земля	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Инженерные и транспортные сети	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Потребитель продукции	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4308 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(город, выдавший документ)

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

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

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

Президент


С.А. Табакова

0021838 *

Диплом является государственным документом
и профессиональной переподготовки

Диплом удостоверяет право на ведение нового вида
предпринимательской деятельности

Регистрационный номер 0041

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106148

Настоящий диплом выдан Светлакову
Василию Ивановичу
в том, что он(а) с 20-декабря 2007 по 30-ноября 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Восстанови
школе приватизации и
предпринимательства - институте
по Оценке стоимости предприятия
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2007 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова
Василия Ивановича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Представитель государственной
аттестационной комиссии
Город Москва (подпись)
0041

Диплом выдан: 01.12.2007



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.28

+7 (495) 987-18-38

info@absolut.ru

www.absolut.ru

УИН 772838835

КПП 772501001

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:	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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба 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. 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 санкционирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик, на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»; 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

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



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Подпись)
(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бупкин

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

ЗАО ИКФ «КонС», ИНН 50-07-0000000, ОГРН 1045007000000, ОГРНИП 1045007000000, ОГРП 1045007000000, ОГРП 1045007000000

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ


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

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087025, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи: "11" июня 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 777 407 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Пузиково

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020806:284

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-240


Фомкина М. Д.
МП (подпись)

Регистратор

50-АЕН 087058

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

Московская область,
город Подольск

«19» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ДУ, 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, Селиждровский 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 **Баршевского 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 «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

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

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор


м.п. /И.В. Исаев/

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


м.п. /О.И. Барщевский/



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
случае изменения паспортных дан

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

107 стр. 107 стр. 107 стр. 107 стр.
листов

