

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



**Отчет № 3-05/12-18  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ**

Адрес: Адрес: Россия,  
г. Москва,  
п. Михайлово-Ярцевское,  
вблизи д.Сенькино-Секерино

Дата оценки:  
14 декабря 2018 года  
Дата составления отчета:  
14 декабря 2018 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2018

## Сопроводительное письмо!

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

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с дополнением №315 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 «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино. которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки

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

**Дата оценки:** 14 декабря 2018 г.

Объекты оценки не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

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

### Основные факты и выводы

|               |   |
|---------------|---|
| Объект оценки | <ol style="list-style-type: none"><li>1. земельный участок площадью: 15 470; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1017; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</li><li>2. земельный участок площадью: 16 198; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1018; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</li><li>3. земельный участок площадью: 5 206; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</li><li>4. земельный участок площадью: 14 848; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1020; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва,</li></ol> |
|---------------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.<br>5. земельный участок площадью: 735; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1022; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. |
| 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 настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда   |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки  | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))  |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки  |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)                     | 14 декабря 2018 года  |
| Дата оценки  | 14 декабря 2018 года  |
| Дата составления отчета  | 14 декабря 2018 года  |
| Срок проведения оценки   | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.  |
| Сравнительный подход   | 36 300 000 рублей   |
| Затратный подход   | Не применялся   |
| Доходный подход  | Не применялся   |
| Итоговая величина справедливой стоимости   | <b><i>36 300 000 рублей</i></b>   |

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

#### **Заявление о соответствии**

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. 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:  
**36 300 000**

*(Тридцать шесть миллионов триста тысяч ) рублей, в том числе:*

| Кадастровый №      | Ближайший н.п.    | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость участка, округленно руб. |
|--------------------|-------------------|----------------|---|
| 77:22:0030118:1017 | Сенькино-Секерино | 15 470         | 10 300 000                                      |
| 77:22:0030118:1018 | Сенькино-Секерино | 16 198         | 10 700 000                                      |
| 77:22:0030118:1019 | Сенькино-Секерино | 5 206          | 3 800 000                                       |
| 77:22:0030118:1020 | Сенькино-Секерино | 14 848         | 10 900 000                                      |
| 77:22:0030118:1022 | Сенькино-Секерино | 735            | 600 000   |
| Итого              |                   |                | 36 300 000                                      |

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ЗАО ИКФ «КонС»,  
Оценщик РОО №000953



В.И. Светлаков

## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| 1. ОГЛАВЛЕНИЕ .....  | 6  |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....   | 7  |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....   | 7  |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....  | 8  |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....  | 9  |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ<br>ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....  | 11 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ<br>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И<br>ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....   | 11 |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА .....  | 12 |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....  | 12 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....   | 12 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....  | 12 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....   | 13 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ<br>(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....                           | 23 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....  | 62 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....   | 62 |
| 3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....  | 62 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....  | 70 |
| 4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....   | 70 |
| 4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....  | 71 |
| 4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ. ....  | 71 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....  | 88 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....   | 91 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....   | 92 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с дополнением №315 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Объект оценки                        | <p>1. земельный участок площадью: 15 470; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1017; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</p> <p>2. земельный участок площадью: 16 198; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1018; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</p> <p>3. земельный участок площадью: 5 206; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</p> <p>4. земельный участок площадью: 14 848; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1020; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</p> <p>5. земельный участок площадью: 735; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1022; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</p> |
| Имущественные права на объект оценки | Общая долевая собственность   |
| Цель оценки                          | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.   |

|   |   |
|---|---|
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения            | Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.   |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки   | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))  |
| Балансовая стоимость  | Сведения не предоставлены   |
| Форма отчета  | Простая письменная, электронный документ  |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)                          | 14 декабря 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. (База оценки). | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.<br>На земельных участках отсутствуют коммуникации. |

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

#### Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.  
 Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма 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: 30101810600000000685 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](mailto:2901692@mail.ru)

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых

организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

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

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. 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 раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- На земельных участках отсутствуют коммуникации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года

2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года

3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года

4. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года

5. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 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**

В данном отчете оценивается право собственности на земельный участок категории земель населенных пунктов, с вероятностью перевода разрешенного использования для строительства жилого комплекса. Оценка проводится при условии перевода земель без дополнительных существенных затрат со стороны собственника.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки мы использовали следующие основные понятия:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от обременений, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;

- местоположение земельных участков – характеристика земельных участков по удаленности и престижности местоположения для потенциальных покупателей;

На основании представленных документов, собственником оцениваемых объектов является ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал».

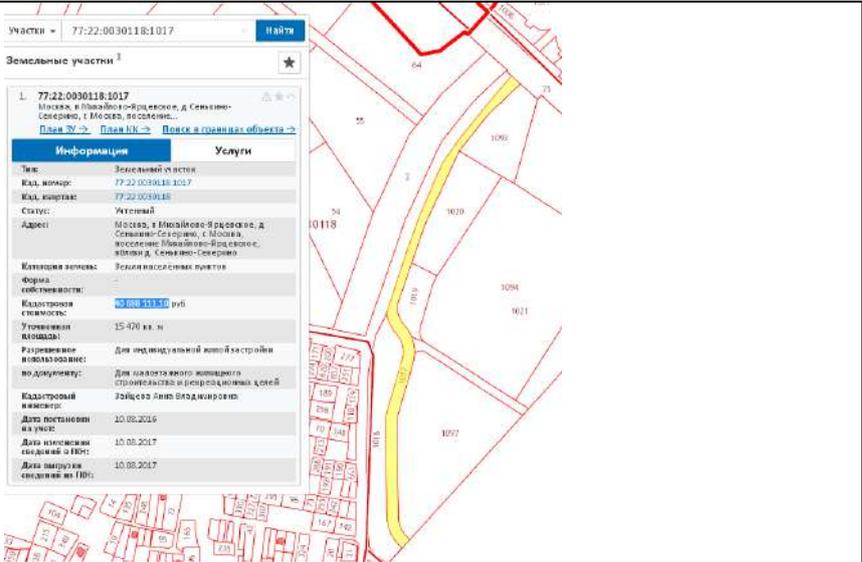
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

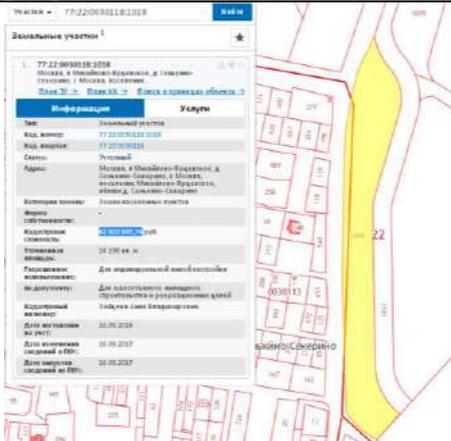
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав аренды и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

## 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

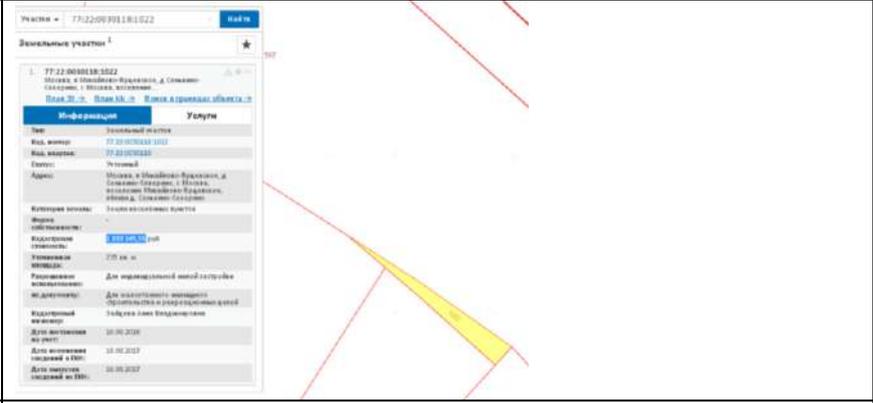
| Земельный участок 1  |  |
|--|--|
| Местоположение   | Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.  |
| Вид права, собственник   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование  | «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |
| Общая площадь, кв.м.   | 15 470   |
| Кадастровый номер:   | 77:22:0030118:1017   |
| Кадастровая стоимость  | 40 688 111,10  |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен   |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки  | Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки   | Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |

|  |  |
|--|--|
| <p>Форма участка, состав</p>   |    |
| 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 №77-77/017-77/017/026/2016-257/5 от 15.12.2016  |
| Осмотр   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                         |
| <b>Земельный участок 2</b>   |  |
| Местоположение   | Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.  |
| 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  | «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |
| Общая площадь, кв.м.   | 16 198   |
| Кадастровый номер:   | 77:22:0030118:1018   |
| Кадастровая стоимость  | 42 602 845,74  |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен   |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки  | Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |

|  |  |
|--|--|
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки   | Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |
| Форма участка, состав  |    |
| Рельеф   | Ровный   |
| Наличие коммуникаций   | Отсутствуют  |
| Инфраструктура   | Не развита   |
| Физический износ   | Отсутствует  |
| Устаревания  | Отсутствуют  |
| Балансовая стоимость   | Нет данных   |
| Наличие обременений  | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77-77/017-77/017/026/2016-257/5 от 15.12.2016  |
| Осмотр   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                         |
| <b>Земельный участок 3</b>   |  |
| Местоположение   | Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.  |
| 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  | «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |
| Общая площадь, кв.м.   | 5 206  |
| Кадастровый номер:   | 77:22:0030118:1019   |
| Кадастровая стоимость  | 13 692 456,78  |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен   |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки  | Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |

|  |  |
|--|--|
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки   | Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |
| Форма участка, состав  |    |
| Рельеф   | Ровный   |
| Наличие коммуникаций   | Отсутствуют  |
| Инфраструктура   | Не развита   |
| Физический износ   | Отсутствует  |
| Устаревания  | Отсутствуют  |
| Балансовая стоимость   | Нет данных   |
| Наличие обременений  | Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77-77/017-77/017/026/2016-257/5 от 15.12.2016  |
| Осмотр   | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.                         |
| <b>Земельный участок 4</b>   |  |
| Местоположение   | Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.  |
| 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  | «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |
| Общая площадь, кв.м.   | 14 848   |
| Кадастровый номер:   | 77:22:0030118:1020   |
| Кадастровая стоимость  | 39 052 170,24  |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен   |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки  | Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки   | Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей   |

|   |   |
|---|---|
| <p>Форма участка, состав</p>  |   |
| <p>Рельеф</p>   | <p>Ровный</p>   |
| <p>Наличие коммуникаций</p>   | <p>Отсутствуют</p>  |
| <p>Инфраструктура</p>   | <p>Не развита</p>   |
| <p>Физический износ</p>   | <p>Отсутствует</p>  |
| <p>Устаревания</p>  | <p>Отсутствуют</p>  |
| <p>Балансовая стоимость</p>   | <p>Нет данных</p>   |
| <p>Наличие обременений</p>  | <p>Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77-77/017-77/017/026/2016-257/5 от 15.12.2016</p>  |
| <p>Осмотр</p>   | <p>Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.</p>                         |
| <p><b>Земельный участок 5</b></p>   |   |
| <p>Местоположение</p>   | <p>Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.</p>  |
| <p>Вид права, собственник</p>   | <p>Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»</p> |
| <p>Категория земель, разрешенное использование</p>  | <p>«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей</p>   |
| <p>Общая площадь, кв.м.</p>   | <p>735</p>  |
| <p>Кадастровый номер:</p>   | <p>77:22:0030118:1022</p>   |
| <p>Кадастровая стоимость</p>  | <p>1 933 145,55</p>   |
| <p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))</p> | <p>Документ не предоставлен</p>   |
| <p>Информация о текущем использовании Объекта оценки</p>  | <p>Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей</p>   |
| <p>Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки</p>   | <p>Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей</p>   |

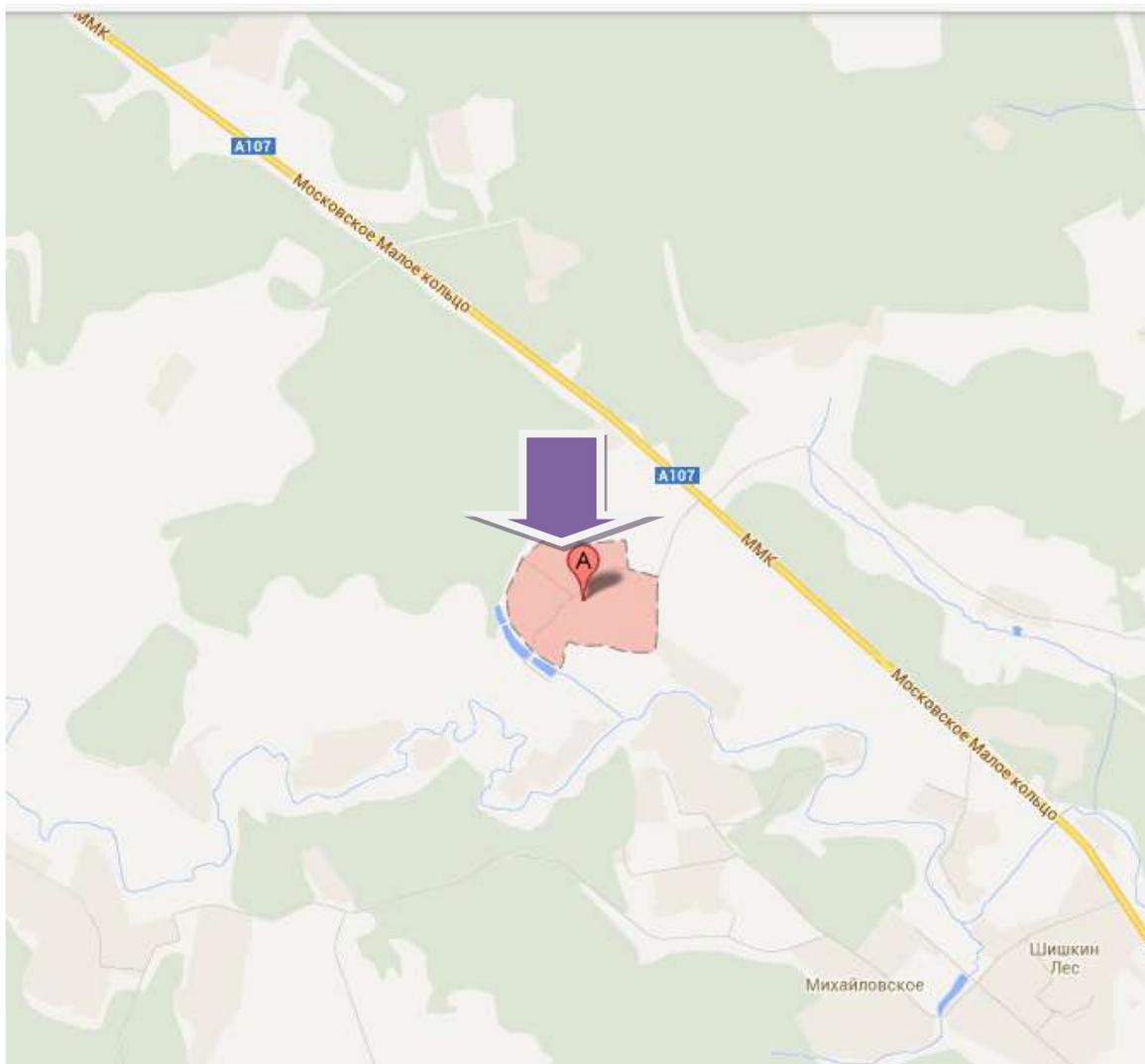
|                              |   |
|------------------------------|---|
| <p>Форма участка, состав</p> |   |
| <p>Рельеф</p>                | <p>Ровный</p>   |
| <p>Наличие коммуникаций</p>  | <p>Отсутствуют</p>  |
| <p>Инфраструктура</p>        | <p>Не развита</p>   |
| <p>Физический износ</p>      | <p>Отсутствует</p>  |
| <p>Устаревания</p>           | <p>Отсутствуют</p>  |
| <p>Балансовая стоимость</p>  | <p>Нет данных</p>   |
| <p>Наличие обременений</p>   | <p>Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77-77/017-77/017/026/2016-257/5 от 15.12.2016</p>                      |
| <p>Осмотр</p>                | <p>Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.</p> |

В соответствии с кадастровым паспортом и по заявлению собственника статус земельных участков земли населенных пунктов с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства

На дату оценки, проработки проекта застройки нет, ТУ на подключение коммуникаций и подъездные дороги отсутствуют. В районе оцениваемых объектов оценки не развита инфраструктура. НА участке отсутствуют все необходимые коммуникации, газ, электроснабжение.

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

#### Анализ местоположения



Разрешенное использование на объект оценки переведено недавно, участки в настоящее время не используются, свободны от строений, проект застройки не выполнен, ТУ на подключение коммуникаций не получены. Подъезд к участку проектируется.

Оценка объекта проводится при условии изменения разрешенного использования и дальнейшей застройки малоэтажными домами переменной этажности. Проект застройки еще не определен.

Территорию Москвы, в силу её анклавного положения внутри Московской области, проектом планировалось расширить за счёт последней.

Основным направлением развития Новой Москвы станет южное и юго-западное. Согласно пресс-релизу Правительства Москвы, данный выбор объясняется:

оптимальным месторасположением этой территории для выполнения столичных функций Москвы по совокупности градостроительных, транспортных и экологических факторов;

сравнительно слабой урбанизацией этого сектора, где в настоящее время проживает 250 тыс. чел., а фонд застройки составляет лишь 12 млн м<sup>2</sup>.

Первоначально планировалось включить в состав города около 144 тыс. га земель, что увеличило бы его территорию со 107 тыс. до 251 тыс. га, то есть в 2,35 раза. 18 августа анонсируемая площадь присоединяемых территорий была увеличена до 160 тыс. га (то есть территорию Москвы планировалось увеличить в 2,5 раза) В окончательном варианте площадь присоединяемой территории равна 148 тыс. га, то есть территория Москвы увеличилась в результате реализации проекта в 2,39 раза.

Изначально сообщалось, что расширение границ города произойдет «главным образом за счёт территории, ограниченной Киевским и Варшавским шоссе, а также Большим кольцом

Московской железной дороги». Впоследствии в план расширения были добавлены территории, не попадающие в этот сектор: участок под Звенигородом для администрации Президента, территория Рублёво-Архангельского под международный финансовый центр и инновационный центр «Сколково». 18 августа 2011 года Сергей Собянин сказал, что в состав Москвы планируется включить также сельское поселение Роговское Подольского района, таким образом будут присоединены территории за Большим кольцом МЖД, а Москва будет граничить с Калужской областью.

В границах Москвы таким образом оказались города Троицк, Московский и (как было отдельно объявлено 19 августа 2011 года) Щербинка, которую ранее предполагалось оставить Московской области. Подольск, Климовск и Апрелевка остались в составе Московской области.

19 августа 2011 года мэрия Москвы внесла детализированные территориальные корректировки (в сторону увеличения площади присоединяемых земель до 160 тыс. га) и опубликовала первую детальную карту границ Новой Москвы. Позже она была немного скорректирована: сельское поселение Булатниковское Ленинского района было исключено из планируемых к присоединению территорий.

В утверждённом варианте расширения в состав Москвы включены целиком территории 21 муниципального образования. Кроме основного юго-западного массива к Москве были присоединены три территории (отдельные площадки) в западном направлении (представляют собой два протуберанца и два эксклава):

Новая Москва, по замыслу проектировщиков, должна создать 1 млн новых рабочих мест и обеспечить жильём 2 млн чел.

Согласно сообщению портала realestate.ru, затраты на Новую Москву составили 11 трлн рублей (16 млрд руб. на геодезические изыскания на площади новых городских районов, 32 млрд руб. — проектирование и разработка генплана, 1,1 трлн руб. — выкуп участка под строительство объектов, 9,35 трлн руб. — на само строительство).

Один из важнейших ключевых вопросов создания Новой Москвы — общественного транспорта — предполагается решать за счёт проведения в неё новых маршрутов наземного городского транспорта, задействования электропоездов на действующих железнодорожных линиях Киевского (Калужско-Брянского), Белорусского (Смоленского) и Курского направлений Московской железной дороги, сооружения линии в посёлок Коммунарка и других новых участков Московского метрополитена.

**Административная принадлежность  
присоединённых к Москве территорий**

| Наименование территории                    | Административный округ        |
|--|-------------------------------|
| поселение Сосенское                        | Новосмоковский                |
| поселение Воскресенское                    |                               |
| поселение Дегенское                        |                               |
| поселение «Мосрентен»                      |                               |
| поселение Московский                       |                               |
| поселение Филимонковское                   |                               |
| поселение Внуковское                       |                               |
| поселение Рязановское                      |                               |
| поселение Марушкинское                     |                               |
| поселение Кокошкино                        |                               |
| городской округ Щербинка                   |                               |
| городской округ Троицк                     | Троицкий                      |
| поселение Щаповское                        |                               |
| поселение Краснопахорское                  |                               |
| поселение Михайлово-Ярцевское              |                               |
| поселение Вороновское                      |                               |
| поселение Клёновское                       |                               |
| поселение Роговское                        |                               |
| поселение Первомайское                     |                               |
| поселение Новотёдоровское                  |                               |
| поселение Киевский                         |                               |
| отдельная площадка «Рублёво-Архангельское» | Западный<br>(район Кунцево)   |
| отдельная площадка «Конезавод, ВТБ»        |                               |
| отдельная площадка «Сколково»              | Западный<br>(район Можайский) |

Троцкий административный округ (ТАО) — самый большой по площади административный округ города Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате

реализации проекта расширения территории города. Наряду с Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы, притом более дальний, несмежный с городскими территориями в границах до 2011 года. Назван по единственному городу на данной территории — Троицку.

В Троицкий административный округ входят 10 поселений[4]:

| Поселение           | Административный центр |
|---------------------|------------------------|
| Вороновское         | ЛМС                    |
| Киевский            | Киевский               |
| Клёновское          | Клёново                |
| Краснопахорское     | Красная Пахра          |
| Михайлово-Ярцевское | Шишкин Лес             |
| Новофёдоровское     | Яковлевское            |
| Первомайское        | Птичное                |
| Роговское           | Рогово                 |
| Троицк              | Троицк                 |
| Щаповское           | Щапово                 |

**Население**  [ править | править вики-текст ]

| Численность населения |                        |                        |                        |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2013 <sup>[11]</sup>  | 2014 <sup>[12]</sup>   | 2015 <sup>[13]</sup>   | 2016 <sup>[14]</sup>   | 2017 <sup>[3]</sup>    |
| 98 750                | <span>↗</span> 103 365 | <span>↗</span> 108 063 | <span>↗</span> 113 388 | <span>↗</span> 122 522 |

Несмотря на обширные размеры округа, он является самым малочисленным по населению.

Округ охватывает большую территорию шириной 30—45 км между Киевским и Курским направлениями Московской железной дороги. Эти два направления находятся в Московской области близко от округа, но сам округ в основном охватывает территории, на которых нет железнодорожных линий. Важными исключениями являются:

Участок Киевского направления Московской железной дороги в юго-западной части округа с тремя остановочными пунктами — узловой станцией Бекасово-1 и платформами Ожигово, Рассудово (поселения Киевский, Новофёдоровское). Частота хождения электропоездов в среднем 2 раза в час.

Вдоль южной границы округа проходит участок Большого кольца МЖД (поселения Киевский, Вороновское, Клёновское). Участок длиной 49 км пересекает Киевское направление на ст. Бекасово-1 и включает всего 15 остановочных пунктов от Пожиткова до Вяткина. Это единственное место, где Большое кольцо МЖД проходит по территории Москвы. Самый крупный населённый пункт на этом участке кольца — пос. Киевский. Также имеется большое количество дач и СНТ.

На Большом кольце находится одна из крупнейших в Европе и России сортировочных станций грузовых поездов Бекасово-Сортировочное. Вблизи неё находятся несколько остановочных пунктов.

Частота хождения электропоездов по Большому кольцу — раз в несколько часов, очень часты опоздания или отмены (существует приоритет грузовых поездов). Прямым сообщением с Киевским вокзалом связан только участок Бекасово-1 — Кресты (несколько пар электропоездов в сутки). Также есть прямое сообщение этого участка от/до Калуги-1 (одна пара в сутки). Кроме того, есть несколько пар в сутки от/до Апрелевки участка Бекасово-1 — Вяткино. В других случаях требуется пересадка с электропоездов Большого кольца на радиальное направления на узловых станциях — Бекасово-1 на западе на Киевское, Столбовая на востоке на Курское.

Расширение Москвы не повлияло на стоимость билетов. Билет в 32 рубля внутри Москвы действует только в пределах «старых» территорий. Далее — зонный тариф по расстоянию.

При создании округа 1 июля 2012 года все областные автобусные маршруты ГУП «Мострансавто» Московской области, проходящие по территории округа, были сохранены.

После присоединения территорий к Москве маршруты стали пригородными/междугородними[15] и были перенумерованы из внутрирайонных нумераций, получив Московскую нумерацию (у некоторых добавились две цифры 10 в начале, некоторые сменили и основные две цифры)[16]. Обслуживание осталось на ГУП Московской области «Мострансавто» — за счёт средств бюджета Московской области (зонный тариф по расстоянию)[17]. Также были перенумерованы и маршруты частных перевозчиков.

Часть маршрутов, ставших внутригородскими, была передана ГУП Москвы «Мосгортранс» без изменения нумерации: 17, 30, 33, 60, 304, 398, 420, 433 (в основном это маршруты по Троицку или из Троицка и свх. Московский до Москвы). На них стал использоваться зонный тариф, но немного отличный от тарифа «Мострансавто».

С 8 октября 2012 года были введены 4 новых маршрута для обслуживания территорий, изначально обслуживались частными перевозчиками ООО «ГЕПАРТ» и ООО «Бетта-Автотранс»[18][19], но в марте 2013 года их движение частично было прекращено, с 16 апреля 2013 года маршруты перешли ГУП «Мосгортранс»[20][21][22][23]. При этом на маршрутах остался зонный тариф, отличный от прошлого тарифа и от тарифа «Мострансавто».

503 Каменка — Рогово — Вороново — Метро «Теплый Стан» (до 16 апреля 2013 работал дальше Каменки, до Папино в Калужской области, но был обрезан)

1001 Пос. Киевский — Яковлевское — Рассудово — Селятино — Алабино — Апрелевка — Первомайский — Троицк (Торговый центр)

1002 Пос. Киевский — Яковлевское — Рассудово — Селятино — Алабино — Апрелевка — Соколово — Мешково — Московский — Метро «Юго-Западная» — Улица Академика Анохина — Тропарёво (в основном дублирует маршрут Мострансавто 309 Наро-Фоминск — Метро «Юго-Западная», с 19 июня 2013 продлён от «Юго-Западной» до Тропарёво[24])

1004 Каменка — Рогово — Вороново — Метро «Бульвар Дмитрия Донского» — 5-й микрорайон Северного Бутова (до 5 мкр. Северного Бутова был продлён 16 апреля 2013, также отменены остановки в Московской области в районе Подольска и введены 10 апреля 2015 года).

С 1 августа 2013 года зонный тариф по расстоянию на маршрутах «Мосгортранс» отменён. Москва разбита на две тарифные зоны А и Б. Троицкий округ попал в зону Б наряду с районами Зеленоград и Конезавод, ВТБ. Стоимость проезда на автобусах «Мосгортранса» внутри округа приравнена к старому общему тарифу, но действуют не все проездные билеты Москвы, а только «Единый» (от 1 (30 рублей) до 60 (20 рублей) поездок) и ТАТ (билеты изумрудного цвета покупаются у водителя, 25 рублей на 1 поездку, есть проездные на 4 и 40 поездок). Между зонами А и Б проезд возможен по «Единному» билету (от 1 до 60 поездок) или по билету ТАТ серого цвета за 45 рублей. Вводится переходная область на границе зон, где действуют билеты изумрудного цвета для поездок на короткие расстояния между зонами. Также есть проездные на месяц. Данная тарификация означает значительное удешевление тарифов (до 5 раз) для жителей Троицкого округа. В частности, от метро «Юго-Западная» до самого дальнего пункта на Киевском шоссе «Посёлок Киевский» тариф снизился с 98 до 20—30 (Единый) или 45 (у водителя) рублей.[25][26][27]. Однако это нововведение не уравнило жителей ТАО с жителями других округов, поскольку минимальная стоимость проезда в пределах МКАД составляет 12р. 50к.(по билету «ТАТ» на 60 поездок). Кроме того, в ТАО недействительны безлимитные единые билеты на 1, 30, 90, 365 дней. Таким образом, обещание городских властей уравнивать тарифы для всех жителей «старой» и «новой» Москвы, так и осталось невыполненным. Помимо этого, разделение на зоны никак не повлияло на тарифы «Мострансавто», в частности билет от метро «Юго-Западная» до «Посёлка Киевский» продолжает стоить 110 рублей.

С 31 августа 2013 года введены новые 5 маршрутов для обслуживания присоединённых территорий[28], из них два проходят по территории Троицкого округа:

874 Троицк (микрорайон «В») — Секерино

876 Троицк (микрорайон «В») — 1-й микрорайон Московского

С 5 сентября 2013 года введён один маршрут[29]:

875 Троицк (микрорайон «В») — Станция Крёкшино

Сенькино-Секерино — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года в составе Подольского района Московской области). Входит в состав поселения Михайлово-Ярцевское.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 22 человека (9 мужчин и 13 женщин)[1]. По данным на 2005 год в деревне проживал 31 человек[2].

Территории и микрорайоны перечисленные ниже, на самом деле географически могут и не находиться внутри самой деревни, а бывают разбросаны вокруг неё, на площади в несколько квадратных километров, в границах поселения Михайлово-Ярцевского. Тем не менее, по КЛАДР все они классифицируются, как улицы деревни Сенькино-Секерино, а в названии содержат слово Территория или Микрорайон. Так как эти территории возникали и благоустраивались под началом инициативных групп (правлений СНТ, правлений ДСК, дирекций КП и т.п.), то исторически сложилось, что в границах каждой из этих территорий обычно присутствует Территориальное общественное самоуправление:

- Медовая Улица
- Михайловское Садовое неком-е товарищество
- Секерино-2 Улица
- Секерино-3 Улица
- Сенькино-1 Улица
- Сенькино-2 Улица
- Сенькино-3 Улица
- Сенькино-4 Улица
- СНТ Михайловское Территория
- СНТ Полянка Территория
- СНТ Шереметьево Территория
- Шереметьево Садовое неком-е товарищество

### **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 монетарная<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>.

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.

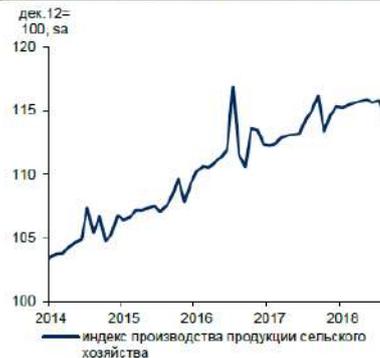
Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим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

Рис. 1. Замедление роста ВВП в августе...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...было обусловлено главным образом ухудшением ситуации в сельском хозяйстве



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

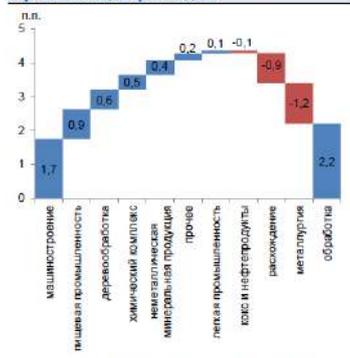
В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.

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 последние месяцы демонстрирует повышенную волатильность, в августе снова внесла отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности.

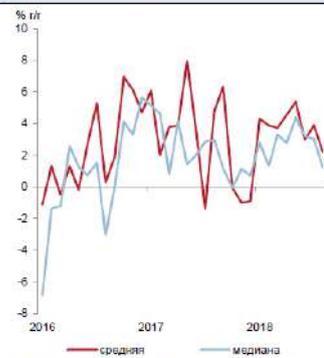
Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в августе снизился до 1,2 % г/г с 3,0 % г/г месяцем ранее.

Рис. 3. Металлургический комплекс в августе снова внес отрицательный вклад в динамику обрабатывающих производств



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в августе снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в августе упал на 10,8 % г/г после умеренного роста, наблюдавшегося на протяжении последних месяцев. В ежемесячном

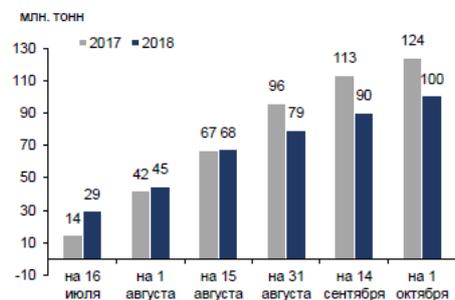
выражении индекс в августе снизился на 1,2 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов).

Основной вклад в негативную динамику выпуска сельского хозяйства внесла продукция растениеводства. По данным Росстата, которые охватывают хозяйства всех категорий, на 1 сентября сбор зерновых и зернобобовых культур составил 78,3 млн. тонн, что на 15,7 % ниже показателя на аналогичную дату прошлого года. Сбор сахарной свеклы на 1 сентября сократился на 23,9 %. Снижение по картофелю и овощам (на 3,2 % и 3,7 % соответственно) произошло в основном за счет хозяйств населения, которые играют существенную роль в производстве указанных культур. По оперативным данным Минсельхоза России, учитывающим только производство в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах, по состоянию на 31 августа показатели сбора картофеля и овощей демонстрировали положительную динамику (рост на 4,5 % и на 13,9 % соответственно).

Существенное падение выпуска растениеводства в годовом выражении в августе было обусловлено ухудшением урожайности по основным культурам, а также эффектом базы прошлого года. В 2017 году из-за неблагоприятных погодных условий в период посевной и, как следствие, более позднего созревания сельскохозяйственных культур уборочная кампания отклонилась от обычного календарного графика. В июне–июле прошлого года наблюдалось отставание в ходе уборки урожая, которое было компенсировано более высокими показателями сбора сельскохозяйственных культур в августе и сентябре.

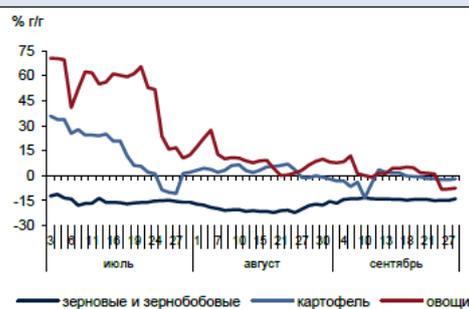
Вклад в августовский спад сельского хозяйства также внесло продолжающееся замедление роста выпуска в животноводстве. По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в августе выросло на 1,8 % г/г после роста в на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г в июне и июле соответственно. Производство яиц и молока в августе, как и в предшествующие месяцы, продемонстрировало околонулевую динамику.

**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  |
| деревообработка   | 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 июле<sup>5</sup>). 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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Продажи легковых автомобилей стабилизировались в абсолютном выражении



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России

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**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 10. Потребительские настроения в сентябре несколько ухудшились**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

<sup>5</sup> С учетом выборочного обследования малого бизнеса и уточнений ранее представленных данных крупными и средними предприятиями была пересмотрена динамика оборота розничной торговли с апреля по июль 2018 года в среднем на 0,2 п.п. в сторону увеличения ежемесячно, 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: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

|   | янв.18 | июл.18 | 2янв18 | 1кв18 | 2017 | 4кв17 | 3кв17 | 2кв17 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| <b>Инвестиции в основной капитал</b>                      |        |        |        |       |      |       |       |       |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года                       |        |        | 2,6    | 3,6   | 4,4  | 6,4   | 2,2   | 5,0   | -2,2 |
| % к предыдущему периоду (SA)                              |        |        | 0,6    | 0,2   |      | 1,8   | 0,2   | 1,8   |      |
| <b>Строительство</b>                                      |        |        |        |       |      |       |       |       |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года                       | -0,8   | -0,7   | 0,9    | -4,0  | -1,4 | -0,6  | 0,0   | -2,6  | -2,2 |
| % к предыдущему периоду (SA)                              | 0,0    | 0,2    | 0,7    | -0,2  |      | -0,2  | 0,1   | -1,0  |      |
| <b>Производство инвестованных товаров<sup>5</sup></b>     |        |        |        |       |      |       |       |       |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года                       | 15,5   | 12,6   | 8,9    | 6,7   | 13,2 | 10,9  | 8,4   | 18,7  | 4,0  |
| % к предыдущему периоду (SA)                              | 1,6    | 0,5    | 2,7    | 1,4   |      | 2,2   | 1,5   | 3,4   |      |
| <b>Импорт инвестованных товаров из дальнего зарубежья</b> |        |        |        |       |      |       |       |       |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года                       | -9,8   | -6,3   | 8,6    | 25,1  | 28,5 | 25,9  | 25,8  | 34,4  | 2,6  |
| % к предыдущему периоду (SA)                              | -1,7   | -3,3   | 0,5    | 0,0   |      | -2,6  | 10,7  | 12,4  |      |
| <b>Импорт инвестиционных товаров<sup>7</sup></b>          |        |        |        |       |      |       |       |       |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года                       |        |        | -7,6   | 0,3   | 29,9 | 40,7  | 52,8  | 58,8  | 38,9 |
| % к предыдущему периоду (SA)                              |        |        | 4,3    | -8,5  | -7,6 |       | 3,7   | 14,8  | 18,0 |
| <b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>8</sup></b>         |        |        |        |       |      |       |       |       |      |
| % к соотв. периоду предыдущего года                       | -14,0  | -9,9   | -7,3   | 2,4   | -4,8 | 4,0   | -10,4 | -6,4  | 5,2  |
| % к предыдущему периоду (SA)                              | -3,4   | -2,2   | -7,6   | -1,5  |      | 3,2   | -1,3  | 2,1   |      |

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## Рынок труда

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

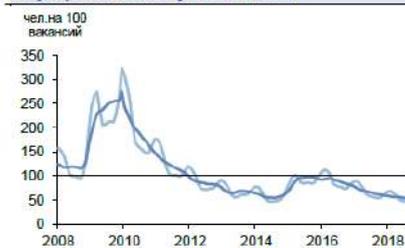
В августе совокупная численность рабочей силы, скорректированная на сезонность, увеличилась на 100,4 тыс. чел. SA. Численность занятых (с исключением сезонного фактора) увеличилась на 131,9 тыс. чел. SA после трех месяцев отрицательной динамики, в то время как численность безработных возобновила снижение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

Рис. 13. Безработица сохраняется на минимальных уровнях ...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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



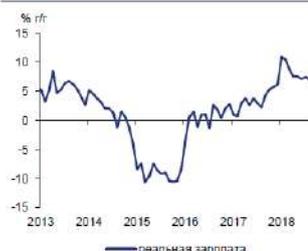
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Заработные платы продолжают демонстрировать уверенный рост.

Рост заработных 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 заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

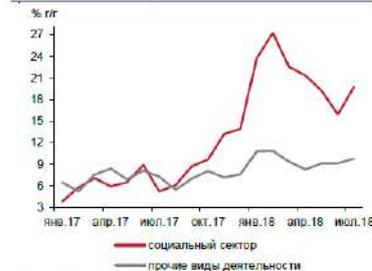
По оценке Росстата, в августе 2018 г. темп роста заработных плат практически не изменился по сравнению с предыдущим месяцем в номинальном выражении (10,3 % г/г), в то время как реальный темп роста снизился до 7,0 % г/г в результате ускорения инфляции.

Рис. 15. Заработная плата продолжает демонстрировать уверенный рост



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

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

|  | авг.18  | июл.18  | 2кв18   | июн.18  | май.18  | апр.18  | 1кв18                    | 2017  | 2016  |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|-------|-------|
| <b>Реальная заработная плата</b>                                   |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 7,0     | 7,5     | 7,6     | 7,2     | 7,6     | 7,6     | 10,2                     | 2,9   | 0,8   |
| в % к предыдущему периоду (SA)                                     | 0,1     | 0,2     | 0,6     | 0,4     | 0,7     | -0,1    | 3,9                      |       |       |
| <b>Номинальная заработная плата</b>                                |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. 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 (SA)                                     | 0,6     | 0,8     | 1,7     | 0,7     | 0,9     | 0,4     | 3,9                      |       |       |
| <b>Реальные располагаемые доходы</b>                               |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | -0,9    | 2,3     | 2,3     | 0,7     | 0,3     | 5,8     | 1,1/<br>3,2 <sup>2</sup> | -1,7  | -5,8  |
| в % к предыдущему периоду (SA)                                     | -0,8    | 0,0     | -0,3    | 0,4     | -1,5    | 0,4     | 1,3                      |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости | -1,5    | 2,3     | 1,8     | 0,6     | 0,0     | -4,6    | 0,8/<br>3,0 <sup>1</sup> | -1,0  | -4,8  |
| <b>Численность рабочей силы*</b>                                   |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 0,0     | -0,2    | 0,0     | -0,1    | 0,1     | 0,1     | 0,0                      | -0,7  | 0,1   |
| млн. чел. (SA)   | 76,2    | 76,1    | 76,2    | 76,2    | 76,3    | 76,3    | 76,3                     |       |       |
| <b>Численность занятых*</b>  |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | 0,4     | 0,2     | 0,5     | 0,3     | 0,6     | 0,6     | 0,5                      | -0,3  | 0,1   |
| млн. чел. (SA)   | 72,6    | 72,5    | 72,6    | 72,5    | 72,6    | 72,6    | 72,5                     |       |       |
| <b>Численность безработных*</b>                                    |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                              | -7,6    | -7,8    | -8,4    | -8,2    | -8,5    | -8,4    | -8,7                     | -6,5  | -0,5  |
| млн. чел. (SA)   | 3,6     | 3,7     | 3,7     | 3,7     | 3,7     | 3,7     | 3,7                      |       |       |
| <b>Уровень занятости*</b>  |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)                    | 59,9    | 59,8    | 59,8    | 59,8    | 59,9    | 59,8    | 59,7                     |       |       |
| <b>Уровень безработицы**</b>                                       |         |         |         |         |         |         |                          |       |       |
| в % к рабочей силе /SA   | 4,0/4,8 | 4,7/4,8 | 4,8/4,8 | 4,7/4,8 | 4,7/4,8 | 4,9/4,8 | 5,1/4,9                  | 5,2/- | 5,5/- |

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

\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 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.

Рис. 17. Долгосрочные банковские ставки демонстрируют смешанную динамику



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

Рис. 18. Годовой рост депозитов населения продолжил постепенное замедление



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

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 ежемесячном 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. Увеличивается разрыв между динамикой кредитования в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка



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

Рис. 20. Рост потребительского кредитования продолжает ускоряться



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

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 |
| <b>Процентные ставки, % годовых</b>                           |        |        |        |         |        |       |       |       |       |
| 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.

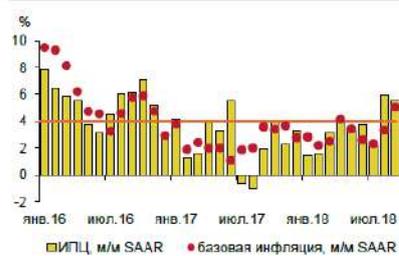
Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг.

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.

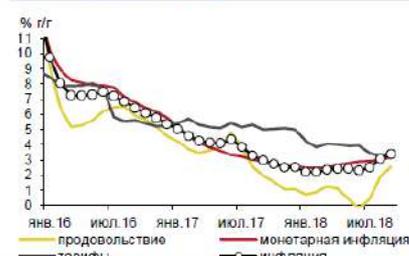
Продовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,61 % м/м SA с 0,89 % м/м SA в августе. Сдерживающее влияние на темпы роста продовольственных цен в сентябре оказывало возобновившееся удешевление плодоовощной продукции вследствие поступления на рынок нового урожая. Вместе с тем рост цен на продовольственные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

<sup>11</sup> Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной 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

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

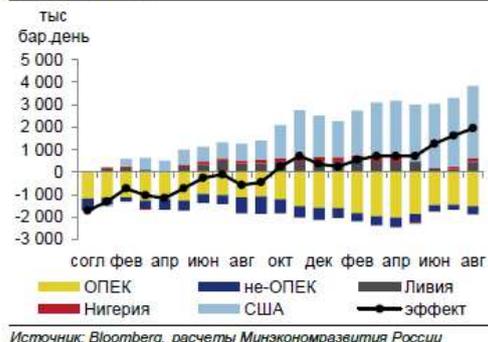
В сентябре средняя цена на нефть марки «Юралс» повысилась до 78,1 долл. США за баррель с 71,5 долл. США за баррель в июле. При этом в последние дни месяца нефтяные котировки превысили 80 долл. США за баррель и достигли максимальных уровней с ноября 2014 года. Рост цен на нефть происходит на фоне опасений 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.

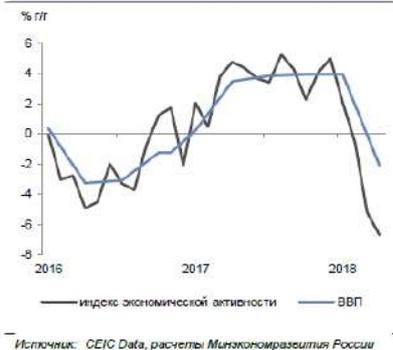
На фоне стабилизации ситуации на рынках развивающихся стран индекс ММВБ в сентябре вырос на 5,5 %. Российский 5-летний CDS-спред в моменте достигал 181,0 б.п. (максимальное значение с марта 2017 года), однако к концу месяца снизился до 143,3 (-24 б.п. по сравнению с началом сентября).

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.

**Рис. 25. Повышение процентных ставок в Турции и Аргентине оказывает поддержку валютам развивающихся стран...**



**Рис. 26. ...несмотря на негативную макроэкономическую статистику в Аргентине**



**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 объектами 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: 4 Земельных участка, земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Объекты оценки расположены: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино

., коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

#### **Обзор рынка земельных участков**

Обзор рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по направлению Московский тракт Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство представлены на рынке недвижимости особенно широко. Если говорить о предпочтениях потенциальных покупателей в зависимости от удаленности от центра города Тюмени, то наиболее востребованными являются объекты, находящиеся в черте города и прилегающих к городу районах расположенных на расстоянии до 10 км. Менее востребованной по-прежнему остается загородная недвижимость в отдаленных районах до 40 км. Следует отметить, что строительство коттеджей и жилых домов в черте города производится редко. Сдерживающие факторы: нет достаточного количества свободных участков, высокая стоимость земельных участков, неблагоприятная экологическая обстановка в городе и проч. Основную массу предложений представляют земельные участки в пригороде Тюмени. Наиболее престижным, и соответственно дорогим, является южное направление. Это объясняется удобными дорожными развязками и, как следствие, хорошей транспортной доступностью, как на общественном, так и на личном транспорте. Здесь расположены уже сформированные коттеджные поселки: Червишевский тракт – д. Комарово, д. Ожогина, д. Патрушево, п. Большой Тараскуль, с. Червишево, д. Черная речка и др.; Московский тракт – д. Дербыши, пос. Московский, д. Гусева, д. Зубарева, д. Перевалово и др.; Чуть менее привлекательными считаются западное и северо-западное направление. Это коттеджные поселки в районе оз. Цимлянское, пос. Метелево, д. Воронино, д. Княжево, д. Труфаново и др. Наименьшим спросом пользуется северное и восточное направления. На северном направлении расположены коттеджные поселки п. ММС, д. Казарово, п. Березняки, д. Верхний Бор, микрорайон «Три сосны». На данном направлении можно выделить привлекательные для потенциальных инвесторов территории: п. Тарманы, п. Матмасы, п. Мыс. На восточном направлении: коттеджи в районе Лесобазы, Энтузиастов, д. Зайково, д. Быково, д. Копытово и др. Можно выделить привлекательные для потенциальных инвесторов территории: п. Боровое. Анализ рынка недвижимости на сегменте земельных участков под ИЖС производился с использованием базы

данных сайтов <http://72doma.ru/>; <http://www.dom72.ru/>; [www.etagi.com](http://www.etagi.com). В результате исследования информации, представленной на сайтах, была произведена выборка 280 объектов недвижимости. Особое внимание при выборе объектов уделялось местоположению, а именно направлению по Московскому тракту. Выборка с разбивкой по районам расположения объектов представлена в Таблице 1.

Структура выборки земельных участков под ИЖС в зависимости от района расположения

| Населённый пункт | Количество | Процент в общей сумме | Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб. |
|------------------|------------|-----------------------|--|
| "Подмосковье"    | 11         | 3,93                  | 1 083                                    |
| Молодёжный       | 4          | 1,43                  | 398                                      |
| мкр. "Озёрный"   | 15         | 5,36                  | 581                                      |
| Зырянка          | 3          | 1,07                  | 631                                      |
| Гусево           | 36         | 12,86                 | 877                                      |
| Ушакова          | 18         | 6,43                  | 704                                      |
| Зубарево         | 30         | 10,71                 | 1 308                                    |
| Первалово        | 57         | 20,36                 | 845                                      |



| Населённый пункт     | Количество | Процент в общей сумме | Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб. |
|----------------------|------------|-----------------------|--|
| Посохово             | 3          | 1,07                  | 1 424                                    |
| мкр. "Лесная поляна" | 7          | 2,5                   | 470                                      |
| Падерино             | 20         | 7,14                  | 1 332                                    |
| Успенка              | 21         | 7,5                   | 704                                      |
| Дербыши              | 27         | 9,64                  | 1 729                                    |
| Московский           | 11         | 3,93                  | 1 375                                    |
| Дударево             | 8          | 2,86                  | 2 216                                    |
| Елань                | 6          | 2,14                  | 526                                      |
| Горьковка            | 3          | 1,07                  | 958                                      |

Таким образом, высокий показатель средневзвешенной рыночной стоимости земельных участков наблюдается в Дударево (2 216 руб.), также высокий показатель средневзвешенной стоимости характерен для земельных участков, расположенных в Дербыши (1 729 руб.) и в Посохово (1 424 руб.). Наименьший показатель средневзвешенной стоимости наблюдался в п. Молодёжный (398 руб.)

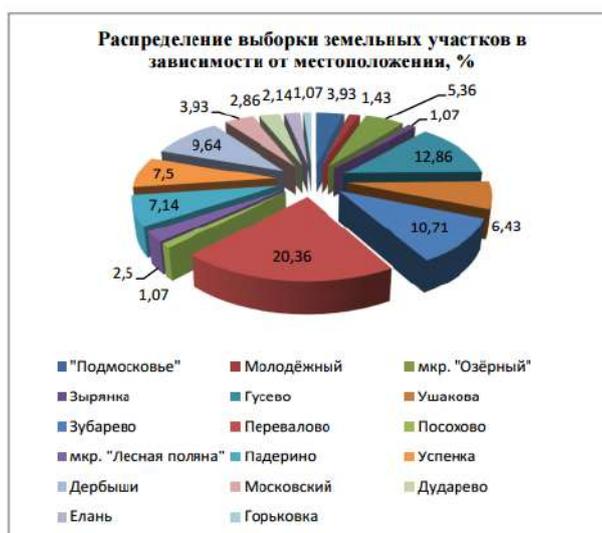
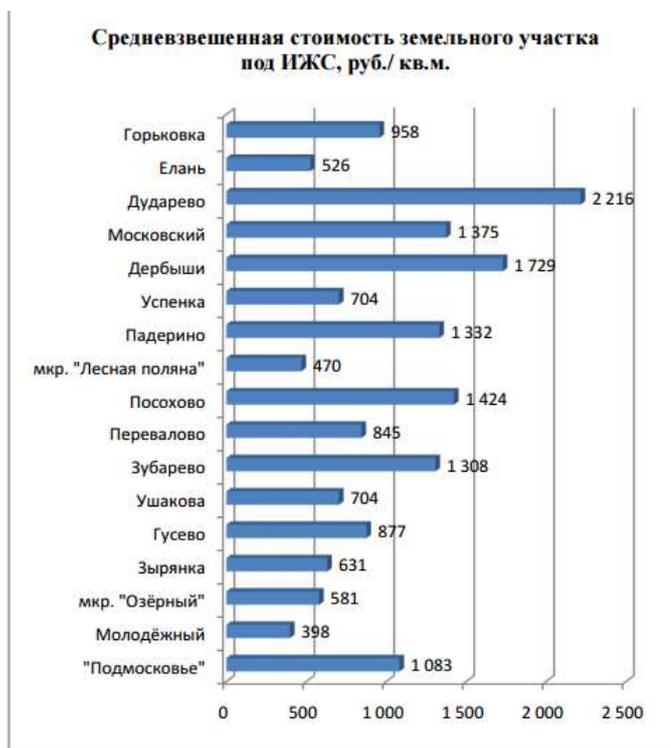


Рис. 1.

более количество предложений по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство характерно для таких населённых пунктов, как Первалово (20,36%), Гусево (12,86%) и Зубарево (10,71%). Наименьшее количество

Наибольшее количество предложений по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство характерно для таких населённых пунктов, как Перевалово (20,36%), Гусево (12,86%) и Зубарево (10,71%). Наименьшее количество предложений о продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, которое в процентном соотношении составило 1,07%, характерно для следующих населённых пунктов: Горьковка, Посохово, Зырянка. Следует также отметить, что на величину рыночной стоимости земельного участка под ИЖС оказывают влияние такие факторы, как: 3,93 1,43 5,36 1,07 12,86 10,71 6,43 20,36 1,07 2,5 7,14 7,5 9,64 3,93 2,86 2,141,07. Распределение выборки земельных участков в зависимости от местоположения, % "Подмосковье" Молодёжный мкр. "Озёрный" Зырянка Гусево Ушакова Зубарево Перевалово Посохово мкр. "Лесная поляна" Падерино Успенка Дербыши Московский Дударево Елань Горьковка удалённость от города; транспортная доступность; наличие коммуникаций (газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение и т.д.); степень ухоженности участка (участок обработан, огорожен, имеются насаждения); наличие построек; престижность района расположения (коттеджный посёлок, дачный посёлок и т.д.); близость расположения земельного участка к водоёмам (пруд, речка, озеро и т.д.); площадь земельного участка.



В зависимости от площади земельного участка структура выборки выглядит следующим образом:

Таблица 2

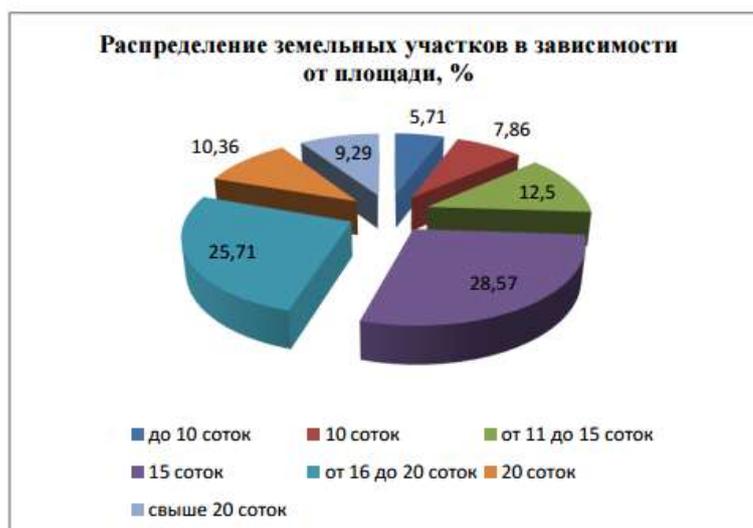
Структура выборки в зависимости от площади земельного участка

| Площадь, кв.м.    | Количество | Процент в общей сумме | Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб. |
|-------------------|------------|-----------------------|--|
| до 10 соток       | 16         | 5,71                  | 1 504                                    |
| 10 соток          | 22         | 7,86                  | 1 139                                    |
| от 11 до 15 соток | 35         | 12,5                  | 1 114                                    |
| 15 соток          | 80         | 28,57                 | 944                                      |

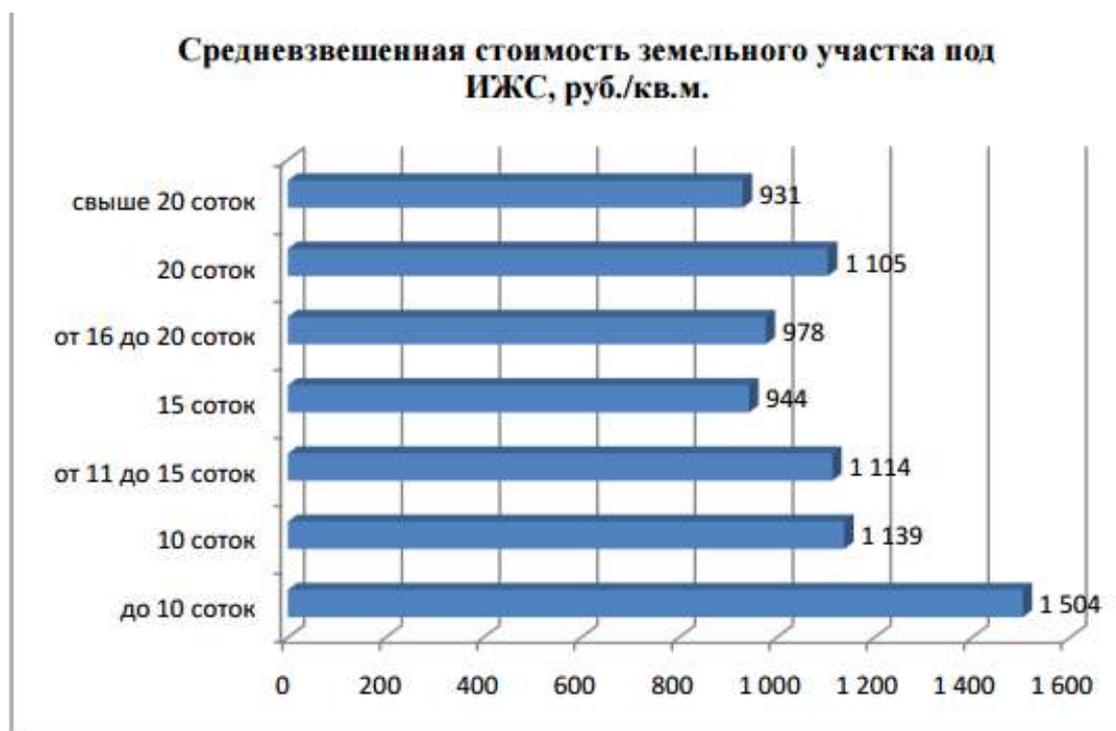


|                   |    |       |       |
|-------------------|----|-------|-------|
| от 16 до 20 соток | 72 | 25,71 | 978   |
| 20 соток          | 29 | 10,36 | 1 105 |
| свыше 20 соток    | 26 | 9,29  | 931   |

Таким образом, наибольший показатель рыночной стоимости земельных участков под ИЖС наблюдается в сегменте объектов с площадью до 10 соток (1 504 руб.), наименьший показатель – в сегменте объектов с площадью свыше 20 соток (931 руб.).



Наибольшее количество предложений земельных участков под индивидуальное жилищное строительство характерно для участков с площадью 15 соток (28,57%) и с площадью от 16 до 20 соток (25,71%). Менее привлекательны участки с площадью от 11 до 15 соток (12,5%) и 20 соток (10,36%). Наименьшее количество предложений наблюдается для участков с площадью до 10 соток (5,71%). Помимо указанных площадных характеристик, на рынке продажи представлены также участки с площадью свыше 20 соток (9,29%) и 10 соток (7,86%).



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

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

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

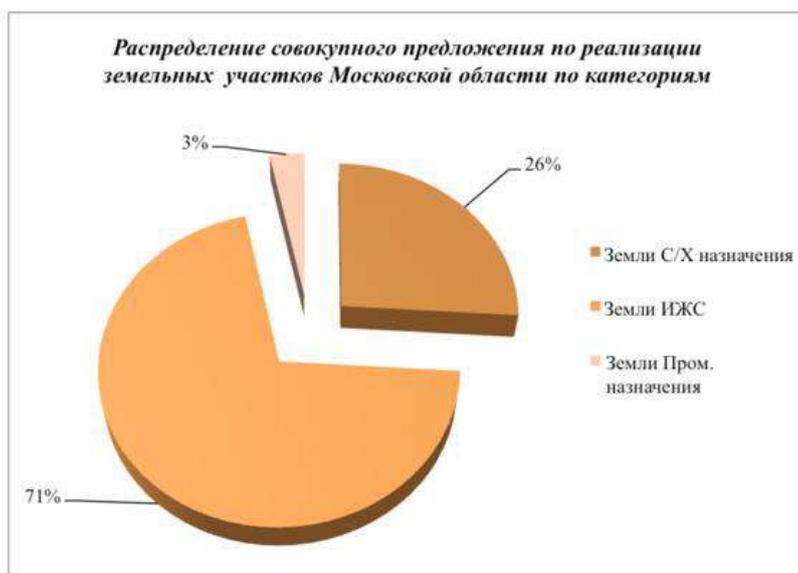
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения,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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

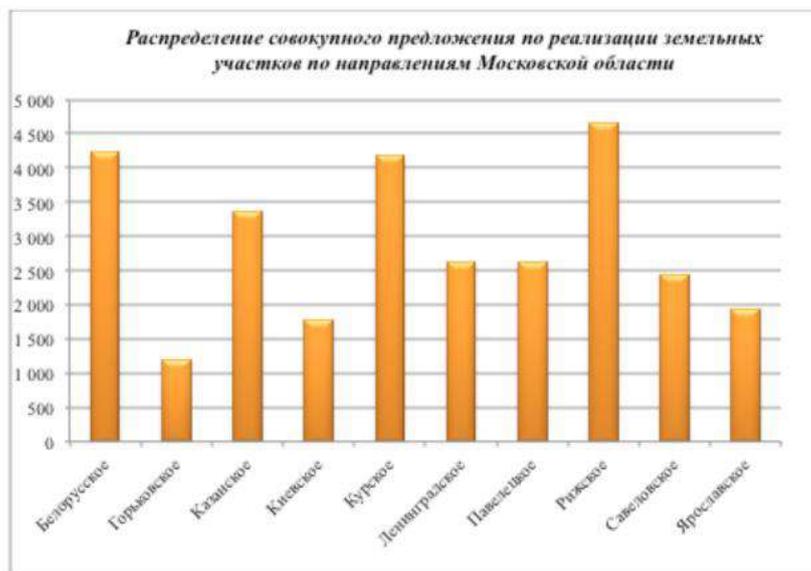
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;

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

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

| № п/п | Направление   | Диапазон | Диапазон руб./сот. С/Х |                           |                  | Диапазон руб./сот. ИЖС |                           |                  | Диапазон руб./сот. Пром. назначения |                           |                  |
|-------|---------------|----------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
|       |               |          | до 15 км от МКАД       | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД       | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД                    | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1     | Белорусское   | min      | 118 750                | 21 053                    | 1 500            | 258 333                | 70 000                    | 14 286           | 13 500                              | 7 647                     | 22 267           |
|       |               | max      | 4 095 000              | 900 000                   | 310 000          | 7 199 277              | 3 900 000                 | 2 631 579        | 4 095 000                           | 2 500 000                 | 290 000          |
| 2     | Горьковское   | min      | 100 000                | 3 870                     | 3 000            | 100 000                | 47 417                    | 22 222           | 23 579                              | 52 632                    | 51 653           |
|       |               | max      | 2 100 000              | 400 000                   | 300 000          | 1 000 000              | 811 111                   | 270 000          | 2 906 977                           | 825 688                   | 225 000          |
| 3     | Казанское     | min      | 62 500                 | 2 200                     | 1 757            | 79 167                 | 18 000                    | 5 594            | 131 579                             | 10 891                    | 20 455           |
|       |               | max      | 882 353                | 550 000                   | 150 302          | 1 431 718              | 538 922                   | 192 231          | 2 180 000                           | 500 000                   | 330 000          |
| 4     | Киевское      | min      | 233 333                | 2 606                     | 3 333            | 127 273                | 100 000                   | 15 773           | 350 000                             | 65 306                    | 160 000          |
|       |               | max      | 1 666 667              | 836 364                   | 233 333          | 2 404 762              | 1 065 000                 | 783 333          | 1 794 872                           | 780 000                   | 288 889          |
| 5     | Курское       | min      | 133 333                | 18 438                    | 6 272            | 105 333                | 7 917                     | 7 000            | 13 965                              | 18 784                    | 2 400            |
|       |               | max      | 1 227 273              | 750 000                   | 180 000          | 2 609 100              | 750 000                   | 77 193           | 1 851 852                           | 708 333                   | 184 906          |
| 6     | Ленинградское | min      | 111 940                | 12 414                    | 1 875            | 10 000                 | 25 993                    | 13 000           | 25 463                              | 11 000                    | 4 987            |
|       |               | max      | 1 598 875              | 642 714                   | 307 167          | 4 000 000              | 583 333                   | 313 043          | 1 300 000                           | 1 080 000                 | 357 143          |
| 7     | Павеленское   | 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»*

В практике отечественного градостроительства, малоэтажным принято считать комплекс зданий, этажность которых не превышает трех этажей. Однако, учитывая имеющиеся тенденции по общему росту этажности при комплексном жилищном строительстве, с учетом современного состояния рынка недвижимости, мы считаем целесообразным пересмотреть данное определение.

Для определения \”малоэтажный комплекс\” мы используем следующие критерии:

Дома с квартирами.

Этажность не более 9-ти этажей.

Расчетная плотность застройки не должна превышать 250 чел/га.

Придомовая территория – общественная, без выделения участков собственникам квартир (в аренду или собственность).

В каждом доме существует подъезд (на несколько квартир).

В каждом подъезде существуют общественные зоны: холлы, лестничные пролеты.

В домах есть техподполья или техэтаж/чердак, откуда разводятся, и где собраны коммуникации со всего дома: водопровод, канализация и пр.

Дома оборудованы как минимум пожарной сигнализацией.

В домах существует понятие сантехнического стояка, общего для нескольких квартир.

За состояние стояков и прочих общественных зон ответственна эксплуатирующая организация, на балансе которой состоит здание (комплекс). Эксплуатирующая организация отвечает также за состояние общественных территорий внутри домов: холлы, лестницы, кровля дома, придомовой территории (газоны, клумбы, площадки детские и пр.).

Классификация малоэтажных загородных комплексов

Класс определяется сочетанием местоположения и характеристик собственно проекта. При этом, будем честными, такой формат проживания за городом в принципе не может быть элитным, как бы этого не хотелось застройщику.

На сегодняшнем рынке представлено две категории малоэтажной застройки:

эконом-класс

бизнес-класс

Основные отличительные характеристики категории \”бизнес\” от категории \”эконом\”:

огороженная, охраняемая благоустроенная территория

организованная автомобильная парковка

высота потолков не менее 2,9м в чистоте

Первоочередным фактором для определения класса является местоположение, хотя есть примеры, когда недостатки местоположения компенсируются высокими качественными характеристиками проекта. Внутри категорий можно достаточно широко подразделять подкатегории, по различным признакам: местоположению, цене, количеству квартир, используемым материалам строительства, развитости инфраструктуры и сервисов, инженерному оснащению, удаленности от Москвы и пр.

История и тенденции развития сегмента малоэтажных жилых комплексов в Подмосковье. Первыми были малоэтажные дома, строившиеся в середине-конце 90-х (таких единицы): у этих объектов как правило не было ни собственной территории, ни гаражей, ни инфраструктуры. Сейчас все необходимые элементы закладывается при проектировании комплексов, учитывается наработанный опыт: строятся именно комплексы, как правило, на территории минимум 1-1,5 га и состоящие из нескольких корпусов.

Для дорогих загородных комплексов (со стоимостью квадратного метра свыше 1500\$) характерна ситуация, когда квартиры продаются до года-полтора после ГК, это нормальная

ситуация, обусловленная в первую очередь ценовой политикой инвесторов, изначально заявляющих максимально возможные цены.

Если цены невысоки, то при удачном местоположении и приемлемом качестве строительства все квартиры комплекса продаются до сдачи, а иногда даже до окончания строительных и отделочных работ. Так было, например, с комплексом \”Лесная усадьба\” по Ильинскому ш., продажи в котором велись в 2001-2002-м годах.

Во многих случаях в рамках одного комплекса существуют и коттеджи, и таунхаусы, и многоквартирные дома. Такая ситуация как правило характерна для масштабных проектов, где территория комплекса измеряется десятками гектар: застройщик желает охватить максимально целевые аудитории, при этом стараясь не допустить переизбытка предложения по какой-либо из аудиторий. Такой подход и рождает разнообразные по типу жилья предложения в рамках одного комплекса. Кроме того, такой подход делает комплекс более привлекательным визуально: позволяет уйти от однообразия.

Поскольку масштабных проектов не очень много, такая ситуация не является наиболее распространенной. В качестве таких масштабных проектов, можно отметить:

ЖК \”Опалиха\” по Волоколамскому ш.,

\”Зелёный квартал\” в Ивантеевке,

ЖК \”Эдем\” по Пятницкому ш.,

ЖК \”Жемчужина\” по Минскому ш.,

из проектируемых: – ЖК \”Сосновый бор\” в г.Королёв.

Сейчас, по нашим подсчетам, на рынке (первичном и вторичном) представлено не менее 18-ти малоэтажных комплексов, постройки начиная с 2000-го года.

Ценовой диапазон очень широк: в эконом-классе он колеблется от 400\$/м (г.Серпухов) до 850\$/м, в бизнес-классе – от 700\$/м до 6000\$/м (Жуковка).

Сегмент малоэтажных жилых комплексов в ценовом отношении столь же динамичен, как и другие сегменты рынка жилья Московского региона. В качестве иллюстрации, мы приводим график динамики цен предложения в ЖК \”Семь звёзд\” с момента начала продаж и прогнозом до конца 2005 года.

Обзор перспектив малоэтажного жилого строительства

Строительство малоэтажных загородных комплексов, это, безусловно, тенденция. Причем очень показательно демонстрирующая, что потребители жилой недвижимости пусть медленно, но верно идут к европейским стандартам в понимании комфорта проживания: все чаще выбирают жилье, ставя во главу угла экологичность жилья, а не только возможность быстро доехать до работы и пешком водить детей в школу или детсад. Ведь по стоимости квартиры в жилых комплексах бизнес-класса сопоставимы со стоимостью квартир в Москве, пусть зачастую и несколько меньшей площади.

Число малоэтажных комплексов в последние три года растет, хоть и не в геометрической прогрессии. И по мере смены приоритетов в сознании потребителей жилья, с транспортной доступности, на экологичность и комфорт, темпы роста спроса на квартиры в малоэтажных загородных комплексах будут постоянно расти.

Достоинства и недостатки малоэтажных загородных комплексов, как формата жилья

Основное достоинство такого формата проживания – сочетание экологичности (как в силу расположения в Подмоскovie, так и в силу визуальной экологичности невысоких зданий) с комфортом: плотность населения, как правило, не превышает 100-150 чел/га. Такой показатель наиболее близок к европейским стандартам качественного, комфортного и экологичного проживания, в отличие от наиболее распространенной многоэтажной застройки, где плотность населения часто превышает 500 чел/га.

Эксплуатационные расходы в малоэтажных жилых комплексах намного меньше, чем для индивидуального жилья – коттеджей или таун-хаусов и сравнимы с расходами в обычных многоквартирных домах. Коммуникации, как и в многоквартирных домах, – центральные. По сравнению с коттеджами и таун-хаусами, квартиру можно запереть и спокойно уехать, не беспокоясь, что кто-либо залезет на твой участок.

Особенно важна в климатических условиях Московского региона уборка снега зимой – это основное в части качества работы эксплуатирующей организации по придомовой территории. Тогда как для коттеджа – за состояние собственного участка земли отвечает владелец, а это – уборка снега зимой (основная головная боль) высадка и стрижка газонов, клумб и пр. беспокойства.

Малоэтажный жилой комплекс – это намного более престижное и комфортное проживание, по сравнению с квартирой в обычных многоэтажках, в первую очередь, потому что нет характерного для многоэтажных многоквартирных домов \”муравейника\”: ты приезжаешь в свой комплекс, там все тихо-спокойно, соседей мало, никто не шумит – очень успокаивающая и умиротворяющая атмосфера; территория возле дома не заставлена машинами так, что невозможно подойти к подъезду. Хочешь погулять с ребенком – нет проблем, не надо занимать очередь на качели, как во дворах панельных многоэтажек в Москве.

На охраняемой территории малоэтажного комплекса дети в гораздо большей безопасности, их можно отпускать без взрослых, не опасаясь криминала. По социальному статусу, в таких комплексах, как правило, все квартиры идут на продажу, что в совокупности с небольшим числом квартир, гарантирует если не единый, то хотя бы близкий и достаточно высокий и однородный социальный статус проживающих. Объем инфраструктуры зависит от размеров комплекса, числа квартир: чем масштабнее проект, тем шире инфраструктура.

В основном малоэтажные комплексы расположены вблизи МКАД, поэтому транспортная доступность достаточно хорошая. Отдельные предложения в эконом-классе представлены и в удаленных от Москвы подмосковных городах, например, в Серпухове.

К сожалению, часто малоэтажные комплексы расположены обособленно относительно крупных подмосковных населенных пунктов, и с подъездом на общественном транспорте бывают проблемы.

В сравнении с коттеджами, как недостаток можно выделить отсутствие собственного участка земли.

В сравнении с многоэтажными домами недостатками во многих случаях являются отсутствие лифта и мусоропровода. Наиболее характерно это для комплексов, этажность которых не превышает 4-5-ти этажей (при этой этажности, по строительным нормам и правилам, лифты и мусоропровод для жилых зданий необязательны). Хотя, с учетом часто распространенного низкого качества уборки мусора и загрязненности площадок, где расположены клапаны сбора мусора, отсутствие мусоропровода может восприниматься и как достоинство.

Наиболее распространенные недостатки представленных на рынке малоэтажных жилых комплексов

Очень большие (более 100 кв.м, зачастую, двухуровневые) квартиры – иногда их проектируют, как таун-хаусы, с отдельными входами: эти квартиры оказались наименее востребованными.

Квартиры на первых этажах: менее востребованы рынком, чем на более высоких этажах.

Неразумно большое число квартир площадью более 100 кв.м, – спрос, наоборот, наиболее высок на квартиры до 100 кв.м: даже по бизнес-классу наиболее востребованы площади 60-90 кв.м.

Плохая доступность общественным транспортом.

Отсутствие лифта.

Отсутствие мусоропровода.

Наиболее распространенные мотивы для покупки квартир в малоэтажных комплексах

Обобщенно, лейтмотив приобретения квартиры в малоэтажном загородном комплексе может звучать так: \”Экология и комфорт загородного жилья в сочетании с удобством и практичностью городской квартиры\”.

В 90% случаев экология входит в тройку наиболее важных причин покупки, наряду с надежностью компании и приемлемой ценой.

Для семей, в первую очередь планирующих детей, и с маленькими детьми, основным мотивом является экология проживания, как залог здоровья детей.

Также, малоэтажные комплексы интересны всем, кто любит проводить время на природе, размеренное спокойное проживание, здоровый образ жизни.

Если мы рассмотрим потребительские предпочтения покупателей загородных малоэтажных комплексов, заметно существенное отличие от спроса на многоквартирные дома, сходство с таунхаусами, и огромный разрыв с предпочтениями к коттеджам.

Для многоэтажных домов в Подмоскowie характерно преобладание спроса на небольшие квартиры – одно и двухкомнатные, в совокупности покрывающие 82% от спроса. Для малоэтажных комплексов характерно более равномерное распределение спроса по типам квартир, с большим упором на середину – двух-трехкомнатные квартиры (в совокупности, 72% от спроса). При этом, следует учитывать, что в малоэтажных комплексах, по сравнению с многоквартирными домами, площади квартир одного типа на 10-30% больше: например, средняя площадь двухкомнатной квартиры в многоквартирном доме составляет 55-65 кв.м, а в малоэтажном комплексе 75-90 кв.м.

Сравнивая малоэтажные загородные комплексы с коттеджами, следует отметить основное на наш взгляд отличие в мотиве приобретения: коттедж, как правило, является вторым жильем, в то время как квартира в малоэтажном комплексе приобретается в качестве основного места проживания. Одного класса и функционала коттедж и квартира в малоэтажном комплексе существенно отличаются по количественным характеристикам: площади дома и полной стоимости объекта: коттедж, в среднем, вдвое дороже аналогичной (по классу) квартире и, как правило, вдвое больше по площади. В связи с этим, мы можем в качестве одного из мотивов приобретения квартиры в малоэтажном комплексе выделить экономику: при аналогичном классе (набор сервисов, инженерное оснащение и инфраструктура) и функционале (число спален) квартира в малоэтажном комплексе существенно более экономична, как по цене приобретения, так (что уже отмечено нами выше) и по стоимости эксплуатации.

Наиболее близки по своим потребительским характеристикам квартиры в малоэтажных комплексах к таунхаусам. Общими моментами здесь являются:

формат проживания – «таун-хаус» = «городской дом»: групповое проживание нескольких семей в рамках одного здания (комплекса зданий);

совместная эксплуатация зданий группой собственников;

низкая плотность населения жилой территории;

общий коммуникационный узел: ввод и выход электричества, водоснабжения, канализования;

отсутствие лифтов и мусоропровода.

В качестве основных отличий квартир в малоэтажном комплексе от таунхаусов следует выделить:

наличие у таун-хаусов приусадебного участка (в собственности или аренде собственника жилой единицы);

отдельный вход, можно сказать, отдельный подъезд для каждой жилой единицы у таун-хаусов;

обособленность коммуникационных стояков – отдельные для каждой жилой единицы;

у каждой жилой единицы своя крыша;

таунхаус, как правило, имеет два уровня, и общая площадь его не менее 80 кв.м;

как правило, каждый таунхаус имеет собственный обособленный гараж (обычно встроен в первом/цокольном этаже жилой единицы).

По цене аналогичные квартиры в малоэтажных комплексах и таунхаусы сопоставимы. Оба эти типа жилья имеют примерно поровну достоинств и недостатков друг перед другом.

## Основные показатели оптового рынка земли Подмосковья

| Индикатор  | Значение      |
|--|---------------|
| Объем предложения, тыс. га                             | 15,2 ↑ +1,5%  |
| Средний размер участка в экспозиции, га                | 26,16 ↓ -7%   |
| Средняя стоимость сотки земли                          |               |
| руб. за сотку  | 97 540 ↓ -12% |
| \$ за сотку  | 1 733 ↓ -5%   |
| ↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г. |               |

Источник: Blackwood

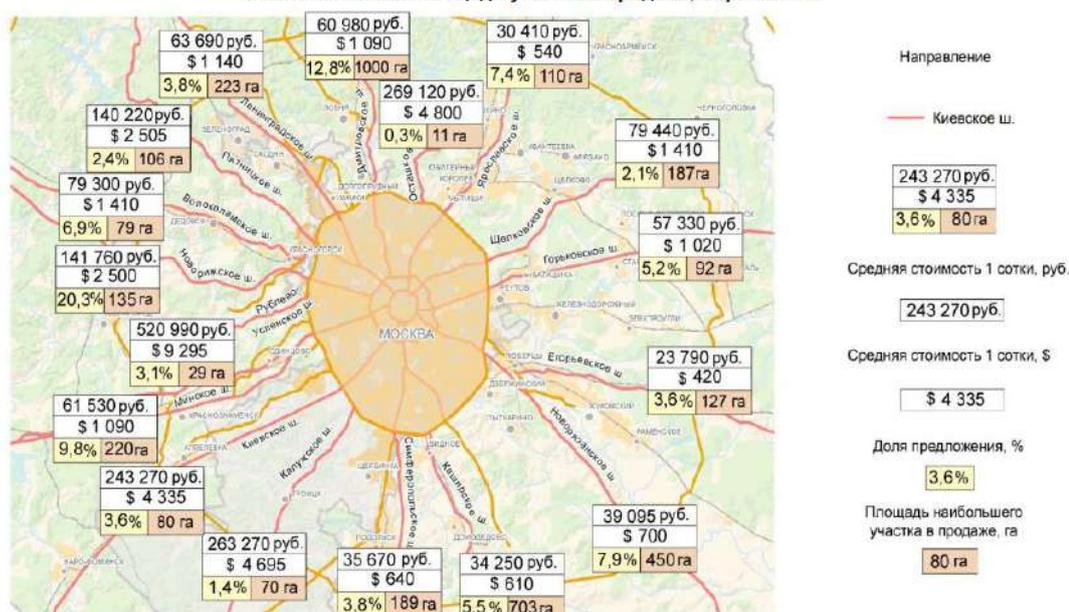
На рынке оптовой земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.

□ Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с итогом 2016 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.

□ Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.

□ Дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области.

Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.



Источник: Blackwood

□ Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.

□ Продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

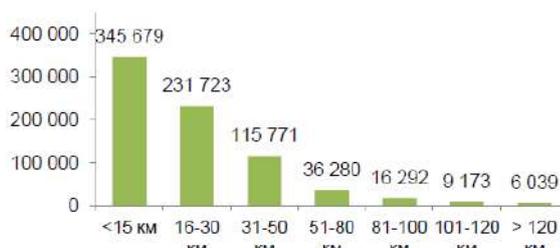
□ Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

**Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, март 2017 г., количество участков**



Источник: Blackwood

**Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, март 2017 г., руб./сотка**



Источник: Blackwood

### Предложение

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины оптового предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходится на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81-100 км – 15%.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков.

### Ценовая ситуация

Основной объем предложения участков на оптовом рынке земли Подмосковья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизилась по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1-й сотки по итогам 1-го квартала 2017 г. составила \$1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%.

Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмосковье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

Лидером по стоимости 1-ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. – 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш. – 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по

итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».

Динамика средней стоимости 1-ой сотки оптовой земли в Подмосковье, 2014- 2017 гг.



Источник: Blackwood

www.invest.ru/prodaja/zemli\_pod\_zastrojku-pod\_maloetazhnoe\_i\_kottedzhnoe\_stroitelstvo-novaya\_moskva/

Инвест-Недвижимость Продажа + Аренда + Купим + Оставить заявку

8 (495) 772-76-58

Сортировать по: Дате

Посмотреть на карте

Цена в: RUB EUR USD

- Участки в Красной пахре, 30.66 Га, Новая Москва**  
деревня Страданы, Новая Москва  
Шоссе: Калужское шоссе  
от МКАД: 30 км  
Площадь: 30.66 га  
607 004 534 RUB  
157 979 RUB за сотку  
лот 43208
- Участок для малоэтажного строительства в Голохвастово 39.15 га**  
деревня Голохвастово, Новая Москва  
Площадь: 39.15 га  
1 033 451 946 RUB  
263 972 RUB за сотку  
лот 20315
- Земельный участок для дачного строительства в Шахово 15.72 га**  
деревня Шахово, Новая Москва  
Шоссе: Калужское шоссе  
от МКАД: 28 км  
Площадь: 15.72 га  
155 611 730 RUB  
98 950 RUB за сотку  
лот 22105
- Участок под дачное строительство в Бараново 5.73 га**  
деревня Бараново, Новая Москва  
Шоссе: Киевское шоссе (М3)  
от МКАД: 23 км  
Площадь: 5.73 га  
40 000 000 RUB  
69 906 RUB за сотку  
лот 26121
- Земельный участок для дачного строительства в Шахово 55.52 га**  
деревня Шахово, Новая Москва  
Шоссе: Калужское шоссе  
от МКАД: 28 км  
Площадь: 55.52 га  
952 623 597 RUB  
171 582 RUB за сотку  
лот 20322

Истринский р-н, Лужки  
под дачное строительство  
8,5 Га

Продажа: Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

- Новорижское шоссе (M9) 20
- Калужское шоссе 19
- Пятницкое шоссе 14
- Ярославское шоссе (M5) 14
- Новорижское шоссе (M9) 11
- Ленинградское шоссе (M10) 10
- Кашинское шоссе 3
- Щелковское шоссе 3

Еще

Купим 1419 + Добавить заявку

Земли под жилищную застройку

Залочка №55903 16.11.2018 15:28:11  
Купил участок на водохранилище  
Описание требуемого объекта: Объекты: недвижимость (земельный участок, строя...



### Земельный участок в Малыгино 21.6 га

Малыгино, Новая Москва  
Шоссе: Калужское шоссе  
от МКАД 27 км  
Площадь: 21.6 га

470 398 817 RUB  
217 777 RUB за сотку

лот 20131



### Земельный участок для дачного строительства в Шахово 22.90 га

деревня Шахово, Новая Москва  
Шоссе: Калужское шоссе  
от МКАД 26 км  
Площадь: 22.9 га

453 372 597 RUB  
197 979 RUB за сотку

лот 20320



### Участок под коттеджное строительство в Новой Москве, Анкудиново, 11.27 га

деревня Анкудиново, Новая Москва  
Шоссе: Киевское шоссе (М3)  
от МКАД 20 км  
Площадь: 11.27 га

320 000 000 RUB  
283 940 RUB за сотку

лот 19390



### Земельный участок для дачного строительства в Шахово 17.85 га

деревня Шахово, Новая Москва  
Шоссе: Калужское шоссе  
от МКАД 26 км  
Площадь: 17.85 га

341 613 282 RUB  
191 390 RUB за сотку

лот 20323



### Земельный участок для дачного строительства в Шахово 53.95 га

деревня Шахово, Новая Москва  
Шоссе: Калужское шоссе  
от МКАД 26 км  
Площадь: 53.95 га

925 685 214 RUB  
171 592 RUB за сотку

лот 20321



**Заявка №55745**  
Участок до 2 Га в  
многоквартирном  
Компания-застро  
строительство мн  
комплекса...

**Заявка №55200**  
Куплю недорого  
строительство  
Поиск участка под  
Район Истры, Кра

[Смотреть другие:](#)

- Земельные участ
- Купим промыш
- Планинаты, б
- Дома и участки
- Участки под ст
- Коммерческая
- Купим земли с
- Спецпредложе

| www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku-pod_maloetazhnoe_kottedzhnoe_stroitelstvo-novaya_moskva/ |  |  |
|--|--|--|
| Инвест-Недвижимость Продажа+ Аренда+ Купим Оставить заявку   |  |  |
|                   | Шоссе: Калужское шоссе<br>от МКАД: 26 км<br>Площадь: 53.95 га  | 171 582 RUB за сотку<br>лот 20321                      |
|                   | <b>Участок для малоэтажного строительства в Голохвастово 71.86 га</b><br>деревня Голохвастово, Новая Москва<br>Шоссе: Калужское шоссе<br>Площадь: 71.86 га | 1 896 905 666 RUB<br>253 972 RUB за сотку<br>лот 20316 |
|                   | <b>Земельный участок в Никольском 98.39 га</b><br>поселок Ново-Никольское, Новая Москва<br>Шоссе: Калужское шоссе<br>от МКАД: 30 км<br>Площадь: 98.39 га   | 2 142 710 166 RUB<br>217 777 RUB за сотку<br>лот 20317 |
|                   | <b>Земельный участок в Никольском 56.65 га</b><br>поселок Ново-Никольское, Новая Москва<br>Шоссе: Калужское шоссе<br>от МКАД: 30 км<br>Площадь: 56.65 га   | 1 196 322 917 RUB<br>211 176 RUB за сотку<br>лот 20318 |
|                   | <b>Земельный участок в Ширяево 14 га</b><br>деревня Ширяево, Новая Москва<br>Шоссе: Калужское шоссе<br>от МКАД: 27 км<br>Площадь: 14 га                    | 461 951 700 RUB<br>329 666 RUB за сотку<br>лот 20132   |
|                  | <b>Земельный участок в Быпово 44 га</b><br>село Быпово, Новая Москва<br>Шоссе: Калужское шоссе<br>от МКАД: 20 км<br>Площадь: 44 га                         | 725 924 100 RUB<br>164 583 RUB за сотку<br>лот 20128   |

Исходя из обзора рынка земельных участков Новой Москвы диапазон цен на земли под малоэтажную застройку составляет от 69 808 руб./сот. До 329 966 руб./сот. в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, подъездных путей.

### Анализ основных ценообразующих факторов

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

- 1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.
- 2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.
- 3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.
- 4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

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

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

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

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

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

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций<sup>9</sup> можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как

удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

| Расстояние от МКАД | Аналоги, км |      |      |      |      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------|-------------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                    | 1           | 5    | 10   | 15   | 20   | 25   | 30    | 35    | 40    | 45    | 50    | 55    | 60    | 65    | 70    | 75    | 80    | 85    | 90    | 95    | 100   | 105   | 110   | 115   |
| 1                  | 1,00        | 3,00 | 4,82 | 6,36 | 7,74 | 9,01 | 10,21 | 11,34 | 12,42 | 13,46 | 14,47 | 15,44 | 16,39 | 17,31 | 18,21 | 19,08 | 19,94 | 20,79 | 21,61 | 22,43 | 23,23 | 24,01 | 24,79 | 25,55 |
| 5                  | 0,33        | 1,00 | 1,61 | 2,12 | 2,58 | 3,00 | 3,40  | 3,78  | 4,14  | 4,48  | 4,82  | 5,14  | 5,46  | 5,77  | 6,06  | 6,36  | 6,64  | 6,92  | 7,20  | 7,47  | 7,74  | 8,00  | 8,26  | 8,51  |
| 10                 | 0,21        | 0,62 | 1,00 | 1,32 | 1,61 | 1,87 | 2,12  | 2,35  | 2,58  | 2,79  | 3,00  | 3,20  | 3,40  | 3,59  | 3,78  | 3,96  | 4,14  | 4,31  | 4,48  | 4,65  | 4,82  | 4,98  | 5,14  | 5,30  |
| 15                 | 0,16        | 0,47 | 0,76 | 1,00 | 1,22 | 1,42 | 1,61  | 1,78  | 1,95  | 2,12  | 2,28  | 2,43  | 2,58  | 2,72  | 2,86  | 3,00  | 3,14  | 3,27  | 3,40  | 3,53  | 3,65  | 3,78  | 3,90  | 4,02  |
| 20                 | 0,13        | 0,39 | 0,62 | 0,82 | 1,00 | 1,16 | 1,32  | 1,47  | 1,61  | 1,74  | 1,87  | 2,00  | 2,12  | 2,24  | 2,35  | 2,47  | 2,58  | 2,69  | 2,79  | 2,90  | 3,00  | 3,10  | 3,20  | 3,30  |
| 25                 | 0,11        | 0,33 | 0,53 | 0,71 | 0,86 | 1,00 | 1,13  | 1,26  | 1,38  | 1,49  | 1,61  | 1,71  | 1,82  | 1,92  | 2,02  | 2,12  | 2,21  | 2,31  | 2,40  | 2,49  | 2,58  | 2,66  | 2,75  | 2,84  |
| 30                 | 0,10        | 0,29 | 0,47 | 0,62 | 0,76 | 0,88 | 1,00  | 1,11  | 1,22  | 1,32  | 1,42  | 1,51  | 1,61  | 1,70  | 1,78  | 1,87  | 1,95  | 2,04  | 2,12  | 2,20  | 2,28  | 2,35  | 2,43  | 2,50  |
| 35                 | 0,09        | 0,26 | 0,43 | 0,56 | 0,68 | 0,79 | 0,90  | 1,00  | 1,10  | 1,19  | 1,28  | 1,36  | 1,45  | 1,53  | 1,61  | 1,68  | 1,76  | 1,83  | 1,91  | 1,98  | 2,05  | 2,12  | 2,19  | 2,25  |
| 40                 | 0,08        | 0,24 | 0,39 | 0,51 | 0,62 | 0,73 | 0,82  | 0,91  | 1,00  | 1,08  | 1,16  | 1,24  | 1,32  | 1,39  | 1,47  | 1,54  | 1,61  | 1,67  | 1,74  | 1,81  | 1,87  | 1,93  | 2,00  | 2,06  |
| 45                 | 0,07        | 0,22 | 0,36 | 0,47 | 0,57 | 0,67 | 0,76  | 0,84  | 0,92  | 1,00  | 1,07  | 1,15  | 1,22  | 1,29  | 1,35  | 1,42  | 1,48  | 1,54  | 1,61  | 1,67  | 1,73  | 1,78  | 1,84  | 1,90  |
| 50                 | 0,07        | 0,21 | 0,33 | 0,44 | 0,53 | 0,62 | 0,71  | 0,78  | 0,86  | 0,93  | 1,00  | 1,07  | 1,13  | 1,20  | 1,26  | 1,32  | 1,38  | 1,44  | 1,49  | 1,55  | 1,61  | 1,66  | 1,71  | 1,77  |
| 55                 | 0,06        | 0,19 | 0,31 | 0,41 | 0,50 | 0,58 | 0,66  | 0,73  | 0,80  | 0,87  | 0,94  | 1,00  | 1,06  | 1,12  | 1,18  | 1,24  | 1,29  | 1,35  | 1,40  | 1,45  | 1,50  | 1,56  | 1,61  | 1,65  |
| 60                 | 0,06        | 0,18 | 0,29 | 0,39 | 0,47 | 0,55 | 0,62  | 0,69  | 0,76  | 0,82  | 0,88  | 0,94  | 1,00  | 1,06  | 1,11  | 1,16  | 1,22  | 1,27  | 1,32  | 1,37  | 1,42  | 1,47  | 1,51  | 1,56  |
| 65                 | 0,06        | 0,17 | 0,28 | 0,37 | 0,45 | 0,52 | 0,59  | 0,66  | 0,72  | 0,78  | 0,84  | 0,89  | 0,95  | 1,00  | 1,05  | 1,10  | 1,15  | 1,20  | 1,25  | 1,30  | 1,34  | 1,39  | 1,43  | 1,48  |
| 70                 | 0,05        | 0,16 | 0,26 | 0,35 | 0,43 | 0,49 | 0,56  | 0,62  | 0,68  | 0,74  | 0,79  | 0,85  | 0,90  | 0,95  | 1,00  | 1,05  | 1,10  | 1,14  | 1,19  | 1,23  | 1,28  | 1,32  | 1,36  | 1,40  |
| 75                 | 0,05        | 0,16 | 0,25 | 0,33 | 0,41 | 0,47 | 0,53  | 0,59  | 0,65  | 0,71  | 0,76  | 0,81  | 0,86  | 0,91  | 0,95  | 1,00  | 1,05  | 1,09  | 1,13  | 1,18  | 1,22  | 1,26  | 1,30  | 1,34  |
| 80                 | 0,05        | 0,15 | 0,24 | 0,32 | 0,39 | 0,45 | 0,51  | 0,57  | 0,62  | 0,68  | 0,73  | 0,77  | 0,82  | 0,87  | 0,91  | 0,96  | 1,00  | 1,04  | 1,08  | 1,12  | 1,16  | 1,20  | 1,24  | 1,28  |
| 85                 | 0,05        | 0,14 | 0,23 | 0,31 | 0,37 | 0,43 | 0,49  | 0,55  | 0,60  | 0,65  | 0,70  | 0,74  | 0,79  | 0,83  | 0,88  | 0,92  | 0,96  | 1,00  | 1,04  | 1,08  | 1,12  | 1,16  | 1,19  | 1,23  |
| 90                 | 0,05        | 0,14 | 0,22 | 0,29 | 0,36 | 0,42 | 0,47  | 0,52  | 0,57  | 0,62  | 0,67  | 0,71  | 0,76  | 0,80  | 0,84  | 0,88  | 0,92  | 0,96  | 1,00  | 1,04  | 1,07  | 1,11  | 1,15  | 1,18  |
| 95                 | 0,04        | 0,13 | 0,21 | 0,28 | 0,34 | 0,40 | 0,46  | 0,51  | 0,55  | 0,60  | 0,65  | 0,69  | 0,73  | 0,77  | 0,81  | 0,85  | 0,89  | 0,93  | 0,96  | 1,00  | 1,04  | 1,07  | 1,11  | 1,14  |
| 100                | 0,04        | 0,13 | 0,21 | 0,27 | 0,33 | 0,39 | 0,44  | 0,49  | 0,53  | 0,58  | 0,62  | 0,66  | 0,71  | 0,75  | 0,78  | 0,82  | 0,86  | 0,89  | 0,93  | 0,97  | 1,00  | 1,03  | 1,07  | 1,10  |
| 105                | 0,04        | 0,13 | 0,20 | 0,26 | 0,32 | 0,38 | 0,43  | 0,47  | 0,52  | 0,56  | 0,60  | 0,64  | 0,68  | 0,72  | 0,76  | 0,79  | 0,83  | 0,87  | 0,90  | 0,93  | 0,97  | 1,00  | 1,03  | 1,06  |
| 110                | 0,04        | 0,12 | 0,19 | 0,26 | 0,31 | 0,36 | 0,41  | 0,46  | 0,50  | 0,54  | 0,58  | 0,62  | 0,66  | 0,70  | 0,73  | 0,77  | 0,80  | 0,84  | 0,87  | 0,90  | 0,94  | 0,97  | 1,00  | 1,03  |
| 115                | 0,04        | 0,12 | 0,19 | 0,25 | 0,30 | 0,35 | 0,40  | 0,44  | 0,49  | 0,53  | 0,57  | 0,60  | 0,64  | 0,68  | 0,71  | 0,75  | 0,78  | 0,81  | 0,85  | 0,88  | 0,91  | 0,94  | 0,97  | 1,00  |

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-адм. | Жилые дома | Произ-складск. | Отдых (рекреат.) | Охраняемые зоны*** |
|-------|--------------------|---------|----------------------|-----------|-------------|------------|----------------|------------------|--------------------|
| 1     | Владимир           | 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                | -         | 0,856       | 0,723      | 0,286          | 0,172            | 0,078              |
| 5     | Москва             | Собств. | 1,000                | 0,954**   | 0,872       | 0,582      | 0,228          | 0,162            | 0,076              |
| 6     | Московская область | Собств. | 1,000                | 0,892**   | -           | 0,654      | 0,398          | 0,192            | 0,076              |
| 7     | Новосибирск        | Собств. | 1,000                | 0,832**   | 0,798       | 0,698      | 0,372          | 0,232            | 0,069              |
| 8     | Ростов на Дону     | Собств. | 1,000                | 0,872**   | 0,808       | 0,712      | 0,175          | 0,169            | 0,082              |
| 9     | Санкт-Петербург    | Собств. | 1,000                | 0,829**   | 0,846       | 0,49       | 0,208          | 0,192            | 0,079              |
| 10    | Ярославль          | Собств. | 1,000                | -         | 0,856       | 0,534      | 0,398          | 0,18             | 0,06               |
|       | Среднее по 2018 г. | Собств. | 1,000                | 0,876**   | 0,851       | 0,672      | 0,295          | 0,191            | 0,070              |
|       | Среднее по 2017 г. | Собств. | 1,000                | 0,874**   | 0,843       | 0,642      | 0,296          | 0,214            | 0,078              |
|       | Среднее по 2016 г. | Собств. | 1,000                | 0,919**   | 0,843       | 0,674      | 0,285          | 0,209            | 0,076              |
|       | Среднее по 2015 г. | Собств. | 1,000                | 0,981**   | 0,853       | 0,599      | 0,311          | 0,235            | -                  |
|       | Среднее по 2014 г. | Собств. | 1,000                | 0,994**   | 0,840       | 0,594      | 0,293          | 0,289            | -                  |

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

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

| № п/п                   | Наименование, назначение | Регрессионное уравнение                               | R <sup>2</sup> | R         | РС, ППА, РЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|-------------------------|--------------------------|---|----------------|-----------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 1 г. Москва             |                          |   |                |           |                      |                     |                              |
| Офарты                  |                          |   |                |           |                      |                     |                              |
| 1.1                     | Офисно-административные  | РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>0,232</sup>  | 0,819          | 0,905     | руб./кв. м           | км                  | отчет высокая                |
| 1.2                     | Офисно-административные  | ППА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>0,333</sup> | 0,648          | 0,803     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.3                     | Торговое                 | РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>0,179</sup>  | 0,885          | 0,828     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.4                     | Торговое                 | ППА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>0,309</sup> | 0,605          | 0,778     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.5                     | Производственное         | РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>0,240</sup>   | 0,654          | 0,809     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.6                     | Производственное         | ППА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>0,346</sup>  | 0,416          | 0,643     | руб./кв. м           | км                  | заметьте!                    |
| 1.7                     | Коммерческое планировки  | РС = 252 066*(Расстояние от центра) <sup>0,14</sup>   | 0,810          | 0,900     | руб./кв. м           | км                  | отчет высокая                |
| 2 Московская область    |                          |   |                |           |                      |                     |                              |
| Офарты                  |                          |   |                |           |                      |                     |                              |
| 2.1                     | Торговое                 | РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) <sup>0,463</sup>     | 0,842          | 0,916     | руб./кв. м           | км                  | отчет высокая                |
| 2.2                     | Производственное         | РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) <sup>0,46</sup>      | 0,497          | 0,703     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 3 Ленинградская область |                          |   |                |           |                      |                     |                              |
| Офарты                  |                          |   |                |           |                      |                     |                              |
| 3.1                     | Производственное         | РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) <sup>0,34</sup>      | 0,678          | 0,823     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 4 Ярославль             |                          |   |                |           |                      |                     |                              |
| Офарты                  |                          |   |                |           |                      |                     |                              |
| 4.1                     | Производственное         | РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) <sup>0,296</sup>  | 0,851          | 0,921     | руб./кв. м           | км                  | отчет 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           |                              |
| Тестовая связь          |                          | слабая  | умеренная      | заметьте! | высокая              | отчет высокая       |                              |

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том 3. под ред. Лейфера Л.А., 2016 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (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 |       |       |      |      |
|  |       | <1     | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | ≥10  |
| объект<br>оценки                               | <1    | 1,00   | 1,06  | 1,14  | 1,22 | 1,25 |
|  | 1-2,5 | 0,95   | 1,00  | 1,08  | 1,15 | 1,18 |
|  | 2,5-5 | 0,88   | 0,93  | 1,00  | 1,07 | 1,10 |
|  | 5-10  | 0,82   | 0,87  | 0,93  | 1,00 | 1,03 |
|  | ≥10   | 0,80   | 0,84  | 0,91  | 0,97 | 1,00 |

Таблица 53

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

Таблица 54

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

Таблица 55

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

Таблица 56

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

Таблица 57

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

Таблица 58

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

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

1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

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

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу:

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

| № п/п                                  | Наименование ЗУ   | Условия   |  | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков           |
|--|---|---|--|-------------------------|---|
| <b>Городские земельные участки</b>     |   |   |  |                         |   |
| 1                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала  | Удаление на 0,3-0,8 км                                       | 0...21%                 | Города РФ                                   |
| 2                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро  | Удаление на 0,3-0,4 км                                       | 0...13%                 | Мск, СПб                                    |
| 3                                      | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к 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 (завод, выбросы) | Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км | 0...28%                 | Мск, СПб                                    |
| <b>Земли мелких населенных пунктов</b> |   |   |  |                         |   |
| 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.                              |
| <b>Земли загородных владений до 30 км. от городов</b> |                          |  |                              |                         |                                   |
| 1   | Под коттеджную застройку | Наличие общей канализации                                    | Отсутствие общей канализации | 8...16%                 | М.О.                              |
| 2   | Под коттеджную застройку | Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу | Выезд свыше 2 км             | 0...11%                 | М.О.                              |
| 3   | Под коттеджную застройку | Наличие дороги с твердым покрытием                           | Дорога грунтовая, гравийная  | 0...10%                 | М.О.                              |
| 4   | Под коттеджную застройку | Наличие леса и водоема                                       | Отсутствие леса, водоема     | 4...15%                 | М.О.                              |
| 5   | Под коттеджную застройку | Централизованная охрана участков                             | Без охраны                   | 4...6%                  | М.О.                              |

### 9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

### 9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

### **3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

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

#### **3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимущества России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

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

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

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

#### *Метод сравнения продаж*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

#### **Данный метод был использован при оценке объектов.**

##### *Метод выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Метод распределения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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).

**В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался**

*Метод остатка*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное

изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

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

*Метод предполагаемого использования*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования является 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 наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологических законодательствах. Земельный участок Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей..

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. На свободном земельном участке возможно строительство малоэтажных жилых домов

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик рассматривал, такие направления, как:

- Целевое назначение и разрешенное использование;
- Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;
- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- Текущее использование объекта оценки.

Проанализировав ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, в ближнем Подмосковье, а также полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, характеристики населения, расположение и площадь объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшее, наиболее эффективное использование объекта оценки по назначению – «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

**Вывод:** оценка справедливой стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

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

### **Расчет справедливой стоимости**

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

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.**

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

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

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

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

**Отрицательная корректировка** вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

#### **Расчет стоимости земельного участка.**

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

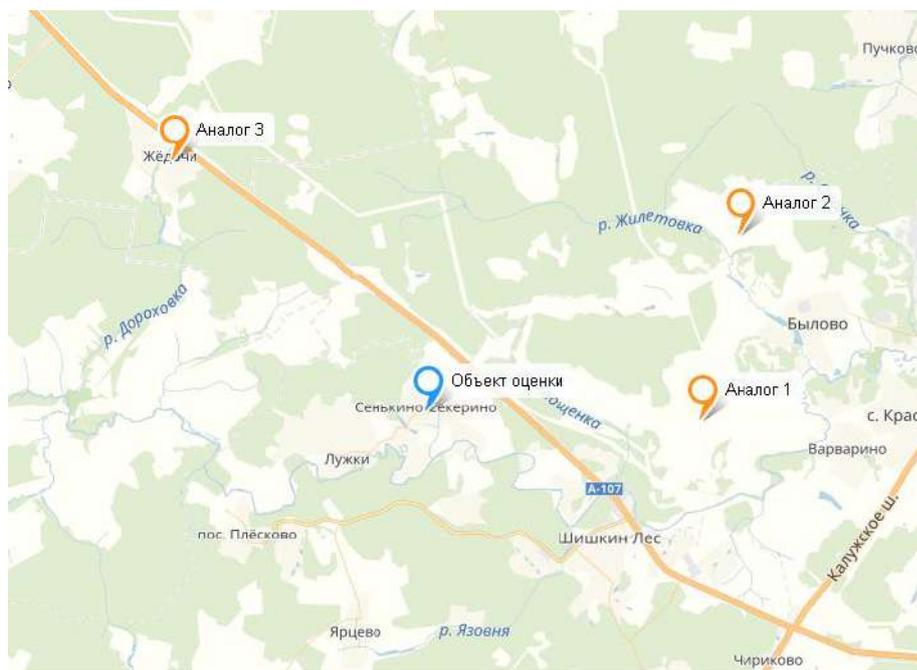
Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

#### **Выбор единицы сравнения**

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.



**Рисунок 1** Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Расчет стоимости объектов площадью от 50-150 соток

Таблица 2

| Элемент сравнения                 | Единица измер. | Объект оценки   | Объекты сравнения   |   |   |
|-----------------------------------|----------------|---|---|---|---|
|                                   |                |   | 1   | 2   | 3   |
| Цена предложения                  | руб.           |   | 155 611 730   | 23 000 000  | 45 000 000  |
| Источник информации               |                |   | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/</a> | <a href="https://move.ru/object/s/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/">https://move.ru/object/s/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//">https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//</a> |
| Единица сравнения                 | Сот.           |   |   |   |   |
| Цена предложения                  | руб            |   | 155 611 730   | 23 000 000  | 45 000 000  |
| Общая площадь, сот.               | сот            | от 50-150   | 1572  | 200   | 416   |
| Цена за ед. площади               | руб/сот        |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Корректировки</b>              |                | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |   |   |   |
| <b>Право собственности</b>        |                | полное  | полное  | полное  | полное  |
| Корректировка                     | %              |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Условия финансирования</b>     |                | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Корректировка                     | %              |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Торг</b>                       |                |   | Торг  | Торг  | Торг  |
| Корректировка                     | %              |   | -16,5%  | -16,5%  | -16,5%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |
| <b>Дата продажи (дата оценки)</b> |                | декабрь 18  | декабрь 18  | декабрь 18  | декабрь 18  |
| Корректировка                     | %              |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |
| <b>Местоположение</b>             |                | поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.                       | деревня Шахово, Новая Москва<br>Шоссе:Калужское шоссе   | Москва, деревня Поляны, поселок Краснопахорское район   | Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня  |
| Корректировка                     | %              |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |
| <b>Физические характеристики</b>  |                |   |   |   |   |

| Элемент сравнения  | Единица измер. | Объект оценки   | Объекты сравнения                                |   |   |
|--|----------------|---|--|---|---|
|  |                |   | 1  | 2   | 3   |
| Общая площадь, сот.  | сот            | от 50-150   | 1572   | 200   | 416   |
| Корректировка  | %              |   | +15%   | +11%  | +11%  |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 95055,15   | 106587,75                                     | 100261,07   |
| <b>Назначение</b>  |                | земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей | Земли под малоэтажное и коттеджное строительство | Земли под малоэтажное строительство           | Земли для малоэтажного жилищного строительства, размещения объектов социально-бытового назначения и рекреационных зон |
| Корректировка  | %              |   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 95055,15   | 106587,75                                     | 100261,07   |
| <b>Обременения ( Сервитут)</b>   |                | Нет   | Нет  | Нет   | Нет   |
| <b>Корректировка</b>   |                |   | 0  | 0   | 0   |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 95055,15   | 106587,75                                     | 100261,07   |
| Операционная аренда  |                | нет   | Нет  | Нет   | Нет   |
| <b>Корректировка</b>   | руб/сот        |   | 0  | 0   | 0   |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 95055,15   | 106587,75                                     | 100261,07   |
| <b>Инженерные коммуникации</b>   |                | Отсутствуют   | Электричество<br>По границе<br>Газ по границе    | Электричество<br>На участке<br>Газ по границе | Электричество<br>По границе<br>Газ по границе   |
| Корректировка  | %              |   | -27%   | -27%  | -27%  |
| Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов | руб/сот        |   | 69 390,26  | 77 809,06                                     | 73 190,58   |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>   | руб/сот        |   | 73 463,30  |   |   |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>   | руб/кв.м       |   | 734,63   |   |   |

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника Лейфера Том III Земельные участки» 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А..

Значение скидки на торг на неактивном рынке

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% |

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,8-17,2%.  
Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,5%

### Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 50-150 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 200 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017

Таблица 55

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

| Показатели              | Объект<br>оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------------------------|------------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь,<br>соток | от 50-150        | 1572     | 200      | 416      |
| Общая площадь, га       | от 0,5-1,5       | 15,72    | 2        | 4,16     |
| Коэффициент             | 1                | 1,15     | 1,11     | 1,11     |
| Корректировка           |                  | +15%     | +11%     | +11%     |

Корректировка=  $C_a/C_o$

#### Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

#### Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

#### Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

#### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в декабре 2018 года. Корректировка не требуется.

#### Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017, стр.253, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 27%

Таблица 68<sup>12</sup>

| Под МЖС       |                                       | Аналог      |      |      |                                 |      |                                       |                                       |  |
|---------------|---------------------------------------|-------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
|               |                                       | Отсутствуют | Э    | Г    | Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Э,Г  | Э,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Г,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Э, Г,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) |
| Объект оценки | Отсутствуют                           | 0%          | -14% | -15% | -10%                            | -27% | -22%                                  | -24%                                  | -34%                                     |
|               | Э                                     | 16%         | 0%   | -2%  | 4%                              | -15% | -10%                                  | -12%                                  | -24%                                     |
|               | Г                                     | 18%         | 2%   | 0%   | 7%                              | -14% | -8%                                   | -10%                                  | -22%                                     |
|               | Остальное<br>(В, К, Т, Комм)          | 11%         | -4%  | -6%  | 0%                              | -19% | -14%                                  | -15%                                  | -27%                                     |
|               | Э,Г                                   | 37%         | 18%  | 16%  | 23%                             | 0%   | 7%                                    | 4%                                    | -10%                                     |
|               | Э, Остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 28%         | 11%  | 9%   | 16%                             | -6%  | 0%                                    | -2%                                   | -15%                                     |
|               | Г, Остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 31%         | 13%  | 11%  | 18%                             | -4%  | 2%                                    | 0%                                    | -14%                                     |
|               | Э, Г,<br>Остальное (В,<br>К, Т, Комм) | 52%         | 31%  | 28%  | 37%                             | 11%  | 18%                                   | 16%                                   | 0%                                       |

<sup>12</sup> В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Расчет стоимости объектов площадью от 150-500 соток

Таблица 3

| Элемент сравнения                 | Единица измер.  | Объект оценки                                       | Объекты сравнения   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|
|                                   |   |   | 1   | 2   | 3   |
| Цена предложения                  | руб.  |   | 155 611 730   | 23 000 000  | 45 000 000  |
| Источник информации               |   |   | <a href="http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/">http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/</a> | <a href="https://move.ru/object/s/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/">https://move.ru/object/s/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//">https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//</a> |
| Единица сравнения                 | Сот.  |   |   |   |   |
| Цена предложения                  | руб   |   | 155 611 730   | 23 000 000  | 45 000 000  |
| Общая площадь, сот.               | сот   | от 150-500  | 1572  | 200   | 416   |
| Цена за ед. площади               | руб/сот   |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Корректировки</b>              | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |   |   |   |   |
| <b>Право собственности</b>        |   | полное  | полное  | полное  | полное  |
| Корректировка                     | %   |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот   |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Условия финансирования</b>     |   | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Корректировка                     | %   |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот   |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Торг</b>                       |   |   | Торг  | Торг  | Торг  |
| Корректировка                     | %   |   | -16,5%  | -16,5%  | -16,5%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот   |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |
| <b>Дата продажи (дата оценки)</b> |   | декабрь 18  | декабрь 18  | декабрь 18  | декабрь 18  |
| Корректировка                     | %   |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот   |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |
| <b>Местоположение</b>             |   | поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. | деревня Шахово, Новая Москва<br>Шоссе:Калужское шоссе   | Москва, деревня Поляны, поселок Краснопахорское район   | Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня  |
| Корректировка                     | %   |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот   |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |

| Элемент сравнения  | Единица измер. | Объект оценки   | Объекты сравнения                                |   |   |
|--|----------------|---|--|---|---|
|  |                |   | 1  | 2   | 3   |
| <b>Физические характеристики</b>   |                |   |  |   |   |
| Общая площадь, сот.  | сот            | от 150-500  | 1572   | 200   | 416   |
| Корректировка  | %              |   | +4%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 85 962,92  | 96 025,00                                     | 90 325,29   |
| <b>Назначение</b>  |                | земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей | Земли под малоэтажное и коттеджное строительство | Земли под малоэтажное строительство           | Земли для малоэтажного жилищного строительства, размещения объектов социально-бытового назначения и рекреационных зон |
| Корректировка  | %              |   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 85 962,92  | 96 025,00                                     | 90 325,29   |
| <b>Обременения ( Сервитут)</b>   |                | Нет   | Нет  | Нет   | Нет   |
| <b>Корректировка</b>   |                |   | 0  | 0   | 0   |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 85 962,92  | 96 025,00                                     | 90 325,29   |
| Операционная аренда  |                | нет   | Нет  | Нет   | Нет   |
| <b>Корректировка</b>   | руб/сот        |   | 0  | 0   | 0   |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 85 962,92  | 96 025,00                                     | 90 325,29   |
| <b>Инженерные коммуникации</b>   |                | Отсутствуют   | Электричество<br>По границе<br>Газ по границе    | Электричество<br>На участке<br>Газ по границе | Электричество<br>По границе<br>Газ по границе   |
| Корректировка  | %              |   | -27%   | -27%  | -27%  |
| Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов | руб/сот        |   | 62 752,93  | 70 098,25                                     | 65 937,46   |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>   | руб/сот        |   | 66 262,88  |   |   |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>   | руб/кв.м       |   | 662,63   |   |   |

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника Лейфера Том III Земельные участки» 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А..

Значение скидки на торг на неактивном рынке

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% |

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,8-17,2%.  
Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,5%

### Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 150-500 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 200 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017

Таблица 55

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

| Показатели              | Объект<br>оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------------------------|------------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь,<br>соток | от 150-500       | 1572     | 200      | 416      |
| Общая площадь, га       | от 1,5-5         | 15,72    | 2        | 4,16     |
| Коэффициент             | 1                | 1,04     | 1        | 1        |
| Корректировка           |                  | +4%      | 0%       | 0%       |

Корректировка=  $C_a/C_o$

#### Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

#### Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

#### Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

#### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в декабре 2018 года. Корректировка не требуется.

#### Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличие от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017, стр.253, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 27%

Таблица 68<sup>12</sup>

| Под МЖС       |                                       | Аналог      |      |      |                                 |      |                                       |                                       |  |
|---------------|---------------------------------------|-------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
|               |                                       | Отсутствуют | Э    | Г    | Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Э,Г  | Э,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Г,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Э, Г,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) |
| Объект оценки | Отсутствуют                           | 0%          | -14% | -15% | -10%                            | -27% | -22%                                  | -24%                                  | -34%                                     |
|               | Э                                     | 16%         | 0%   | -2%  | 4%                              | -15% | -10%                                  | -12%                                  | -24%                                     |
|               | Г                                     | 18%         | 2%   | 0%   | 7%                              | -14% | -8%                                   | -10%                                  | -22%                                     |
|               | Остальное<br>(В, К, Т, Комм)          | 11%         | -4%  | -6%  | 0%                              | -19% | -14%                                  | -15%                                  | -27%                                     |
|               | Э,Г                                   | 37%         | 18%  | 16%  | 23%                             | 0%   | 7%                                    | 4%                                    | -10%                                     |
|               | Э, Остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 28%         | 11%  | 9%   | 16%                             | -6%  | 0%                                    | -2%                                   | -15%                                     |
|               | Г, Остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 31%         | 13%  | 11%  | 18%                             | -4%  | 2%                                    | 0%                                    | -14%                                     |
|               | Э, Г,<br>Остальное (В,<br>К, Т, Комм) | 52%         | 31%  | 28%  | 37%                             | 11%  | 18%                                   | 16%                                   | 0%                                       |

<sup>12</sup> В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Расчет стоимости объектов площадью до 50 соток

Таблица 4

| Элемент сравнения                 | Единица измер. | Объект оценки   | Объекты сравнения   |   |   |
|-----------------------------------|----------------|---|---|---|---|
|                                   |                |   | 1   | 2   | 3   |
| Цена предложения                  | руб.           |   | 155 611 730   | 23 000 000  | 45 000 000  |
| Источник информации               |                |   | <a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/</a> | <a href="https://move.ru/object/s/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/">https://move.ru/object/s/moskva_derevnya_polyany_poselok_krasnopahorskoe_rayon_6807949916/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//">https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080//</a> |
| Единица сравнения                 | Сот.           |   |   |   |   |
| Цена предложения                  | руб            |   | 155 611 730   | 23 000 000  | 45 000 000  |
| Общая площадь, сот.               | сот            | до 50   | 1572  | 200   | 416   |
| Цена за ед. площади               | руб/сот        |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Корректировки</b>              |                | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |   |   |   |
| <b>Право собственности</b>        |                | полное  | полное  | полное  | полное  |
| Корректировка                     | %              |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Условия финансирования</b>     |                | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Корректировка                     | %              |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 98 990  | 115 000   | 108 174   |
| <b>Торг</b>                       |                |   | Торг  | Торг  | Торг  |
| Корректировка                     | %              |   | -16,5%  | -16,5%  | -16,5%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |
| <b>Дата продажи (дата оценки)</b> |                | декабрь 18  | декабрь 18  | декабрь 18  | декабрь 18  |
| Корректировка                     | %              |   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |
| <b>Местоположение</b>             |                | поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.                       | деревня Шахово, Новая Москва<br>Шоссе:Калужское шоссе   | Москва, деревня Поляны, поселок Краснопахорское район   | Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня  |
| Корректировка                     | %              |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена            | руб/сот        |   | 82 656,65   | 96 025,00   | 90 325,29   |
| <b>Физические характеристики</b>  |                |   |   |   |   |

| Элемент сравнения  | Единица измер. | Объект оценки   | Объекты сравнения                                |   |   |
|--|----------------|---|--|---|---|
|  |                |   | 1  | 2   | 3   |
| Общая площадь, сот.  | сот            | до 50   | 1572   | 200   | 416   |
| Корректировка  | %              |   | +23%   | +18%  | +18%  |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 101667,68  | 113309,50                                     | 106583,84   |
| <b>Назначение</b>  |                | земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей | Земли под малоэтажное и коттеджное строительство | Земли под малоэтажное строительство           | Земли для малоэтажного жилищного строительства, размещения объектов социально-бытового назначения и рекреационных зон |
| Корректировка  | %              |   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 101667,68  | 113309,50                                     | 106583,84   |
| <b>Обременения ( Сервитут)</b>   |                | Нет   | Нет  | Нет   | Нет   |
| <b>Корректировка</b>   |                |   | 0  | 0   | 0   |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 101667,68  | 113309,50                                     | 106583,84   |
| Операционная аренда  |                | нет   | Нет  | Нет   | Нет   |
| <b>Корректировка</b>   | руб/сот        |   | 0  | 0   | 0   |
| Скорректированная цена   | руб/сот        |   | 101667,68  | 113309,50                                     | 106583,84   |
| <b>Инженерные коммуникации</b>   |                | Отсутствуют   | Электричество<br>По границе<br>Газ по границе    | Электричество<br>На участке<br>Газ по границе | Электричество<br>По границе<br>Газ по границе   |
| Корректировка  | %              |   | -27%   | -27%  | -27%  |
| Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов | руб/сот        |   | 74 217,41  | 82 715,94                                     | 77 806,20   |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>   | руб/сот        |   | 78 246,52  |   |   |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>   | руб/кв.м       |   | 782,47   |   |   |

## Объяснение вносимых корректировок:

### Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника Лейфера Том III Земельные участки» 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А..

Значение скидки на торг на неактивном рынке

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% |

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,8-17,2%.  
Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,5%

### Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 50-150 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 200 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017

Таблица 55

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

| Показатели              | Объект<br>оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------------------------|------------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь,<br>соток | до 50            | 1572     | 200      | 416      |
| Общая площадь, га       | до 0,5           | 15,72    | 2        | 4,16     |
| Коэффициент             | 1                | 1,23     | 1,18     | 1,18     |
| Корректировка           |                  | +23%     | +18%     | +18%     |

Корректировка=  $C_a/C_o$

#### Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

#### Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

#### Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

#### Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в декабре 2018 года. Корректировка не требуется.

#### Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличии от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017, стр.253, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 27%

Таблица 68<sup>12</sup>

| Под МЖС       |                                       | Аналог      |      |      |                                 |      |                                       |                                       |  |
|---------------|---------------------------------------|-------------|------|------|---------------------------------|------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
|               |                                       | Отсутствуют | Э    | Г    | Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Э,Г  | Э,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Г,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) | Э, Г,<br>Остальное<br>(В, К, Т,<br>Комм) |
| Объект оценки | Отсутствуют                           | 0%          | -14% | -15% | -10%                            | -27% | -22%                                  | -24%                                  | -34%                                     |
|               | Э                                     | 16%         | 0%   | -2%  | 4%                              | -15% | -10%                                  | -12%                                  | -24%                                     |
|               | Г                                     | 18%         | 2%   | 0%   | 7%                              | -14% | -8%                                   | -10%                                  | -22%                                     |
|               | Остальное<br>(В, К, Т, Комм)          | 11%         | -4%  | -6%  | 0%                              | -19% | -14%                                  | -15%                                  | -27%                                     |
|               | Э,Г                                   | 37%         | 18%  | 16%  | 23%                             | 0%   | 7%                                    | 4%                                    | -10%                                     |
|               | Э, Остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 28%         | 11%  | 9%   | 16%                             | -6%  | 0%                                    | -2%                                   | -15%                                     |
|               | Г, Остальное<br>(В, К, Т, Комм)       | 31%         | 13%  | 11%  | 18%                             | -4%  | 2%                                    | 0%                                    | -14%                                     |
|               | Э, Г,<br>Остальное (В,<br>К, Т, Комм) | 52%         | 31%  | 28%  | 37%                             | 11%  | 18%                                   | 16%                                   | 0%                                       |

<sup>12</sup> В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

253

### Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 36 300 000 рублей

В том числе:

Таблица 5

| Кадастровый №      | Ближайший н.п.    | Площадь, кв.м. | Стоимость одного квадратного метра, рубли | Справедливая стоимость участка, руб. | Справедливая стоимость участка, округленно руб. |
|--------------------|-------------------|----------------|---|--------------------------------------|---|
| 77:22:0030118:1017 | Сенькино-Секерино | 15 470         | 662,63                                    | 10 250 886,10                        | 10 300 000                                      |
| 77:22:0030118:1018 | Сенькино-Секерино | 16 198         | 662,63                                    | 10 733 280,74                        | 10 700 000                                      |
| 77:22:0030118:1019 | Сенькино-Секерино | 5 206          | 734,63                                    | 3 824 483,78                         | 3 800 000                                       |
| 77:22:0030118:1020 | Сенькино-Секерино | 14 848         | 734,63                                    | 10 907 786,24                        | 10 900 000                                      |
| 77:22:0030118:1022 | Сенькино-Секерино | 735            | 782,47                                    | 575 115,45                           | 600 000   |
| Итого              |                   |                |   | 36 291 552,31                        | 36 300 000                                      |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 6

**Таблица 6**

| Подходы:             | Справедливая стоимость, руб. |
|----------------------|------------------------------|
| Затратный подход     | Не применялся                |
| Сравнительный подход | 36 300 000                   |
| Доходный подход      | Не применялся                |

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий<sup>1</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

**Таблица 7**

|   | Показатели  | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | Вектор приоритета |
|---|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| 1 | учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки   | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 2 | наличие необходимой информации для реализации метода    | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 3 | достоверность имеющейся информации                      | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 4 | учет специфических особенностей объекта оценки          | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 5 | учет влияния возможных рисков при определении стоимости | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |
| 6 | отражение тенденции развития рыночной ситуации          | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,16667           |

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 8:

**Таблица 8**

| № п/п | Наименование фактора          | Вес фактора | Сравнит. подход | Доходный подход | Затратный подход |
|-------|-------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1     | Учет влияния текущей рыночной | 16,67%      | 100,00%         | 00,00%          | 00,00%           |

<sup>1</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

|                                   |  |        |         |        |        |
|-----------------------------------|--|--------|---------|--------|--------|
|                                   | ситуации на дату оценки объекта                              |        |         |        |        |
| 2                                 | Наличие информации, необходимой для реализации подхода       | 16,67% | 100,00% | 00,00% | 00,00% |
| 3                                 | Достоверность используемой информации при реализации подхода | 16,67% | 100,00% | 00,00% | 00,00% |
| 4                                 | Учет специфических особенностей объекта оценки               | 16,67% | 100,00% | 00,00% | 00,00% |
| 5                                 | Учет влияния возможных рисков при определении стоимости      | 16,67% | 100,00% | 00,00% | 00,00% |
| 6                                 | Отражение тенденции развития рыночной ситуации               | 16,67% | 100,00% | 00,00% | 00,00% |
| Результирующий вектор приоритетов |  | 100%   | 100,00% | 00,00% | 00,00% |

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

**Таблица 9**

| Подходы.             | Результирующий вектор приоритетов |
|----------------------|-----------------------------------|
| Сравнительный подход | 1,00                              |
| Доходный подход      | Не применялся                     |
| Затратный подход     | Не применялся                     |

**Проведенные расчеты получены исходя из функционального использования земельных участков с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет:**

**36 300 000**

*(Тридцать шесть миллионов триста тысяч) рублей, в том числе:*

| Кадастровый №      | Ближайший н.п.    | Площадь, кв.м. | Справедливая стоимость участка, округленно руб. |
|--------------------|-------------------|----------------|---|
| 77:22:0030118:1017 | Сенькино-Секерино | 15 470         | 10 300 000                                      |
| 77:22:0030118:1018 | Сенькино-Секерино | 16 198         | 10 700 000                                      |
| 77:22:0030118:1019 | Сенькино-Секерино | 5 206          | 3 800 000                                       |
| 77:22:0030118:1020 | Сенькино-Секерино | 14 848         | 10 900 000                                      |
| 77:22:0030118:1022 | Сенькино-Секерино | 735            | 600 000   |
| Итого              |                   |                | 36 300 000                                      |

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности 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 права собственности, 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. 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 справедливой 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 29 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №254).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

### **6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

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

### **6.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

## 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 конкретного 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.

### Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

## ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

www.invest.ru/prodaja/zemli\_pod\_zastrojku/zemelnyy\_uchastok\_dlya\_dachnogo\_stroitelstva\_v\_shakhovo\_15\_72\_ga/

О компании Услуги Контакты Мои варианты

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Куплю Оставить заявку 8 (495) 772-76-58  
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Новая Москва

### Земельный участок для дачного строительства в Шахово 15.72 га

155 611 730 RUB ★

39 990 RUB за сотку  
лот 22105

Местоположение  
деревня Шахово, Новая Москва  
Шоссе: Калужское шоссе  
От МКАД: 28 км

Площадь  
Участка: 15.72 га

Цели использования:  
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Фото Карта



Заявка на просмотр лот 22105

Ваше имя

+7-999-999-99-99\*

E-mail

Меня интересует "Земельный участок для дачного строительства в Шахово 15.72 га", лот 22105

Введите цифры с картинки:

2 2 4 9 6

Отправить

Участок

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| Площадь: 15.72 га      | Вид права: Собственность                  | Вид разрешенного использования: Дачное строительство (ДНП) |
| Характеристики: Ровный | Категория земли: Земли населенных пунктов |  |

Коммуникации

Электричество: По границе  
Газ: Рядом

Описание

Предлагается к продаже участок площадью 15,72 га под дачное строительство в Новой Москве, деревня Шахово. Возможно межевание от 5 га.

Истринский р-н, Лужки под дачное строительство 8,5 Га

Калужское шоссе (А130)

Отправьте нам сообщение jivosite

https://move.ru/objects/moskva\_derevnya\_polyany\_poselok\_krasnopahorskoe\_rayon\_6807949916/



Земля под ИЖС в продажу

|                 |               |                  |           |
|-----------------|---------------|------------------|-----------|
| Цена:           | 23 000 000 Р  | Площадь участка: | 2 га      |
| Цена за га:     | 11 500 000 Р  | Дата публикации: | 23 мая    |
| Тип объекта:    | земля под ижс | Дата обновления: | 15 ноября |
| Тип объявления: | вторичка      |                  |           |

Дополнительная информация

|                |    |      |    |
|----------------|----|------|----|
| Электричество: | да | Газ: | да |
|----------------|----|------|----|

Описание

Новая Москва, Калужское ш, 25 км, дер. Поляны, земельный участок 200 соток, малоэтажное жилищное строительство, граничит с лесом, газ и эл-во по границе, подъезд – асфальт.

Информация

Продам земельный участок площадью 200 соток, Москва, цена 23 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Проект  
Коттедж  
Дом на Р поселке от Современной архитектуры

БЕРЕЗКИ  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Все о

НОВО

→ × 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/171250080/> ☆

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Вход и регист

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки **Коммерческая** Ипотека ПИК + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области > Наро-Фоминский городской округ > Калужское шоссе > Киевское шоссе

7 авг, 13:38 👁 77 просмотров, 1 за сегодня

## Коммерческая земля, 416 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня [На карте](#)

📍 Киевское шоссе, 35 км от МКАД 📍 Калужское шоссе, 43 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠ Пожаловаться

Площадь Категория  
**416 сот.** Участок поселений

Продаётся земельный участок по Киевскому шоссе, 35 км от МКАД. Статус - собственность, РВИ по документам - для малоэтажного жилищного строительства, размещения объектов социально-бытового назначения и рекреационных зон. Участок правильной формы, прилегает к ЦКАД (А-107), организован заезд, по периметру проложена асфальтированная дорога. Также предлагается пул участков (в собственности), расположенных по следующим направлениям: Калужское ш.; Варшавское ш.; Можайское ш.; Рублевское ш.; Пятницкое ш.; Минское ш., с различными РВИ (многоэтажное, малоэтажное, ИЖС, дачное строительство) Площади: от 70 сот. до 53 Га (возможность межевания от 2-х Га). Стоимось - от 66 тыс. за сотку. Возможна рассрочка.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**45 000 000 ₽** ▾  
 108 174 ₽ за м²  
 ✉ Следить за изменением цены  
 УСН

**ID 15270113**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ  
ОЦЕНКИ**

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

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

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

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.  
 ОВД "Ростокино" г. Москвы  
*(орган, выдавший документ)*

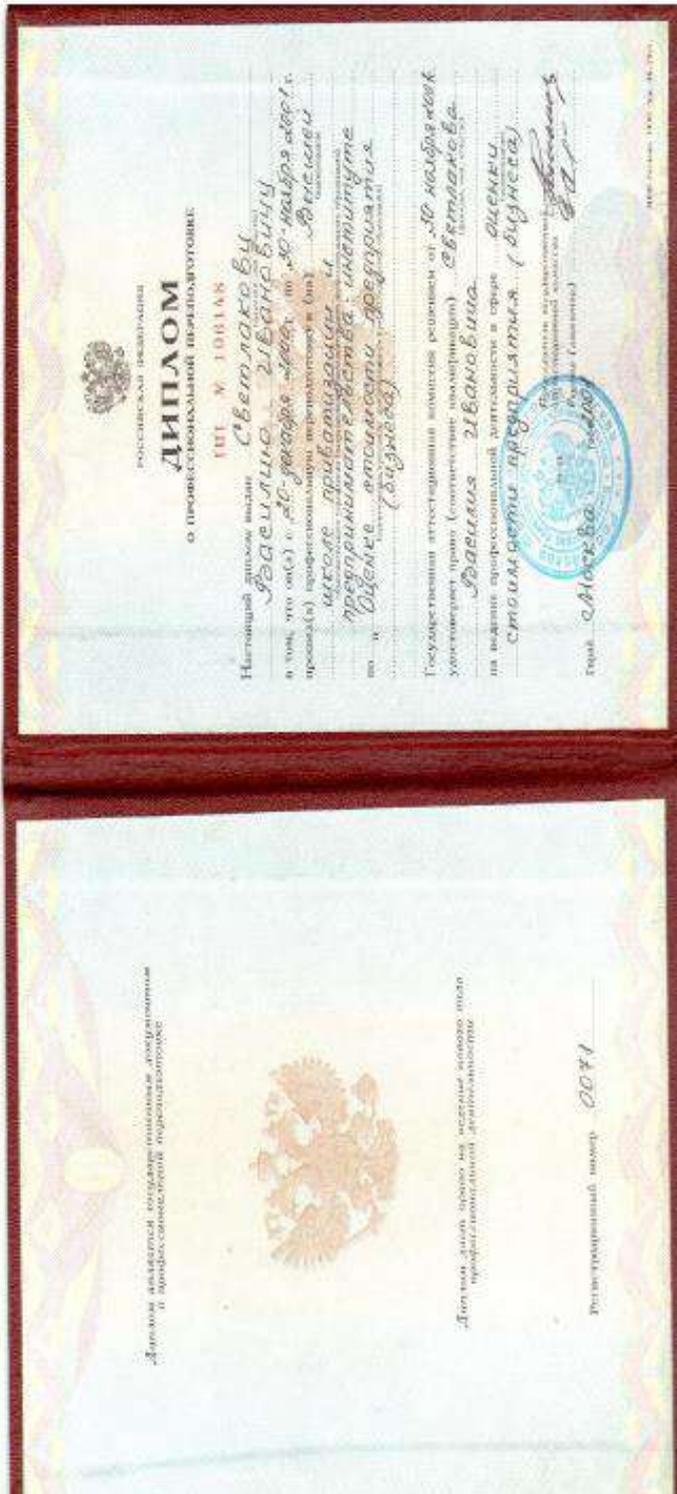
включен в реестр членов РОО:  
 « 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

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

Президент  С.А. Табакова

0021836 \*





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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26  
+7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835  
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:   | <b>Светлаков Василий Иванович</b>   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:  | <b>г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23</b>   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:  | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>   |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                    | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>   |
| ФРАНШИЗА:   | <b>Не установлена</b>   |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:   | <b>15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>   |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:                              | <b>Единовременно, безналичным платежом</b>  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):                    | <b>с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.</b>   |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:   | <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:   | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>   |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.</li> </ol>   |

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



(Потапова Е.Ю.)

М.д.  
«12» марта 2018г.

**Страхователь:**  
**Светлаков Василий Иванович**

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

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



|        |  |   |
|--------|--|---|
| 5.1.1. | вид:   | Доверительное управление  |
|        | дата государственной регистрации:                                    | 15.12.2016  |
|        | номер государственной регистрации:                                   | 77-77/017-77/017/026/2016-257/5   |
|        | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | по 01.05.2027   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523  |
|        | основание государственной регистрации:                               | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2 |
| 5.1.2. | вид:   | Аренда  |
|        | дата государственной регистрации:                                    | 15.12.2016  |
|        | номер государственной регистрации:                                   | 77-77/017-77/017/065/2015-485/3   |
|        | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | с 15.06.2015 на 3 года  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523  |
|        | основание государственной регистрации:                               | Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1;<br>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447  |

Исходящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права заволаделец: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор

Ганзюва Н. Ю.

(подпись, печать)

229666



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

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

Дата выдачи: 15.12.2016

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

|   |   |
|---|---|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 77:22:0030118:1018  |
| Объект недвижимости:                                    | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 16 198 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино                           |
| Состав объекта недвижимости:                            |   |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/017-77 /017/021/2016-2610/1 от 15.12.2016   |
| 4. Документы-основания:                                 | 4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1  |
| 5. Ограничение (обременение) права:                     |   |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 5.1.1. | вид:   | Аренда  |
|        | дата государственной регистрации:                                    | 15.12.2016  |
|        | номер государственной регистрации:                                   | 77-77/017-77/017/065/2015-485/3   |
|        | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | с 15.06.2015 на 3 года  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523  |
|        | основание государственной регистрации:                               | Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1;<br>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447  |
| 5.1.2. | вид:   | Доверительное управление  |
|        | дата государственной регистрации:                                    | 15.12.2016  |
|        | номер государственной регистрации:                                   | 77-77/017-77/017/026/2016-257/5   |
|        | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | по 01.05.2027   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523  |
|        | основание государственной регистрации:                               | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2 |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор



Гризова Н. Ю.  
(подпись, печать)

229665



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191  
тел. (495) 937-69-37 факс: (495) 934-28-65  
e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

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

Дата выдачи: 15.12.2016

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

|   |  |
|---|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 77:22:0030118:1019   |
| Объект недвижимости:                                    | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 5 206 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино                               |
| Состав объекта недвижимости:                            |  |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого пассивного инвестиционного фонда рентного "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/017-77/017/021/2016-2611/1 от 15.12.2016   |
| 4. Документы-основания:                                 | 4.1. Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1;<br>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447  |
| 5. Ограничение права: (обременение)                     |  |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 5.1.1. | вид:   | Аренда  |
|        | дата государственной регистрации:                                    | 15.12.2016  |
|        | номер государственной регистрации:                                   | 77-77/017-77/017/065/2015-485/3   |
|        | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | с 15.06.2015 на 3 года  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523  |
|        | основание государственной регистрации:                               | Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1;<br>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447  |
| 5.1.2. | вид:   | Доверительное управление  |
|        | дата государственной регистрации:                                    | 15.12.2016  |
|        | номер государственной регистрации:                                   | 77-77/017-77/017/026/2016-257/5   |
|        | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | по 01.05.2027   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523  |
|        | основание государственной регистрации:                               | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2 |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор



Газизова Н. Ю.  
(подпись, печать)



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

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

Дата выдачи: 15.12.2016

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

|   |   |
|---|---|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 77:22:0030118:1020  |
| Объект недвижимости:                                    | земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 14 848 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино                           |
| Состав объекта недвижимости:                            |   |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/017-77/017/021/2016-2612/1 от 15.12.2016  |
| 4. Документы-основания:                                 | 4.1. Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1;<br>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447   |
| 5. Ограничение (обременение) права:                     |   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| 5.1.1.                                 | вид:   | Аренда  |
|  | дата государственной регистрации:  | 15.12.2016  |
|  | номер государственной регистрации:   | 77-77/017-77/017/065/2015-485/3   |
|  | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:  | с 15.06.2015 на 3 года  |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:   | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523 |
| основание государственной регистрации: | Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1;<br>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447   |   |
| 5.1.2.                                 | вид:   | Доверительное управление  |
|  | дата государственной регистрации:  | 15.12.2016  |
|  | номер государственной регистрации:   | 77-77/017-77/017/026/2016-257/5   |
|  | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:  | по 01.05.2027   |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:   | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2 |   |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционного паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор



Газизова Н. Ю.

(Инициалы, фамилия)



|        |  |   |
|--------|--|---|
| 5.1.1. | вид:   | Аренда  |
|        | дата государственной регистрации:                                    | 15.12.2016  |
|        | номер государственной регистрации:                                   | 77-77/017-77/017/065/2015-485/3   |
|        | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | с 15.06.2015 на 3 года  |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523  |
|        | основание государственной регистрации:                               | Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1;<br>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447  |
| 5.1.2. | вид:   | Доверительное управление  |
|        | дата государственной регистрации:                                    | 15.12.2016  |
|        | номер государственной регистрации:                                   | 77-77/017-77/017/026/2016-257/5   |
|        | срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | по 01.05.2027   |
|        | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523  |
|        | основание государственной регистрации:                               | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1;<br>Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2 |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.  
 Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор

Гаризова Н. Ю.



229661



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 \*

110

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

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

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

