



УТВЕРЖДАЮ:

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

Отчет №3 - 02/01-19

**Об оценке справедливой
стоимости
объекта недвижимости**

Адрес: РФ, Московская обл.,
Подольский р-н, сельское
поселение Лаговское,
вблизи д.Коледино.

Дата оценки:

11 января 2019 года

Дата составления отчета:

11 января 2019 года

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

Исполнитель: **ЗАО ИКФ «КонС»**

Москва, 2019

Сопроводительное письмо

11 января 2019 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №321 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости земельных участков, находящихся по адресу: Россия, Московская обл., Подольский р-н, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Коледино, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 11 января 2019 г.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 20 752 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0020709:425. Адрес: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Коледино.
Права на имущество, подлежащее оценке	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Ограничения и пределы применения полученной	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только

итоговой величины справедливой стоимости	Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 января 2019 года.
Дата оценки	11 января 2019 года.
Дата составления отчета	11 января 2019 года.
Сравнительный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	210 000 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости	210 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена доходным подходом.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

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

организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

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

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

**210 000
(Двести десять тысяч) рублей**

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

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

В.И. Светлаков



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	9
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	10
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	45
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	45
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	45
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	55
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	55
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	55
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	70
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	72
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	73

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №321 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: 1)Земельный участок, общей площадью 20 752 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:50:27:0020709:425. Адрес: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское , вблизи д.Коледино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 января 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Земельный участок участвует в севообороте.

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

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 (Столицам) 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, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объемами, 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.
- 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 516735 от 17.07.2015 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные

саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

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

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

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

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

Благоустройство территории	
озеленение	Участок засеян многолетними травами.
уличное освещение	Нет
подъездные пути	Асфальтированные, круглогодичные

Описание земельного участка

Таблица 2

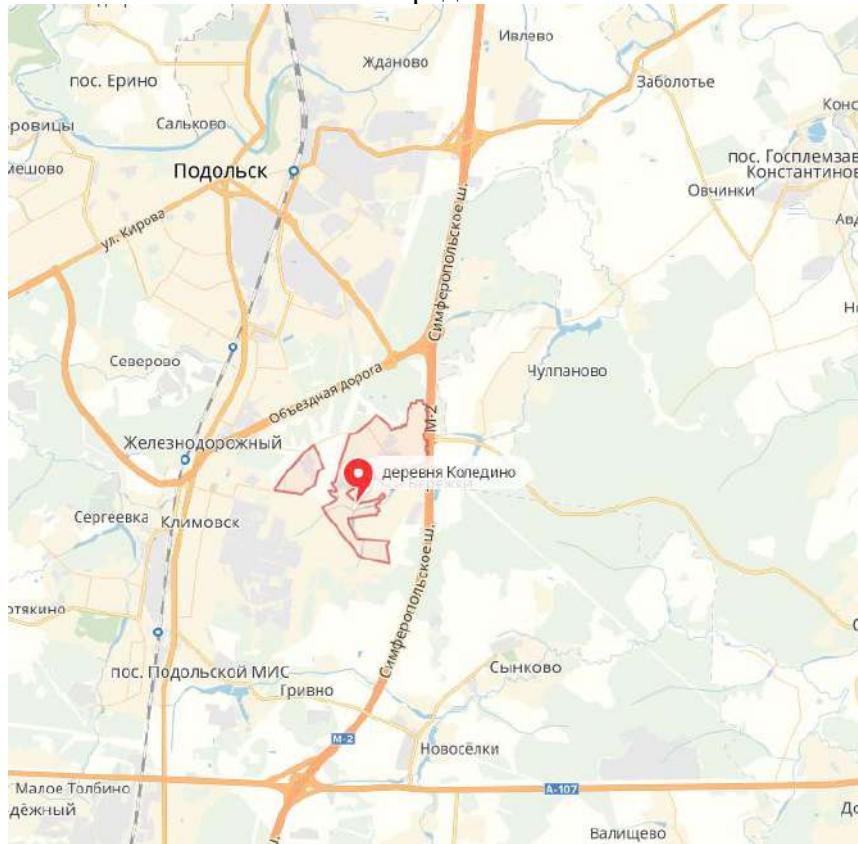
Параметры	Значения параметров	Источник
Объект оценки	Земельный участок	данные задания на оценку
Вид оцениваемого имущества	Недвижимость	классификация объектов
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Кадастровая выписка о земельном участке, Свидетельство о государственной регистрации права
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Кадастровая выписка о земельном участке, Свидетельство о государственной регистрации права
Общая площадь	20 752 кв.м	
Кадастровый номер	50:27:0020709:425	Кадастровая выписка о земельном участке, Свидетельство о государственной регистрации права
Адрес (местоположение) объектов оценки	Московская область Подольский р-н, Лаговское с/п, вблизи д. Коледино	Свидетельство о государственной регистрации права
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный	Свидетельство о государственной

	фонд рентный «Перспектива», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	регистрации права, данные задания на оценку
Обременение права	Доверительное управление №50-50/001-50/062/002/2015-6429/1 от 17 июля 2015 года	Свидетельство о государственной регистрации права
Характеристика объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок, вытянутой, не правильной прямоугольной формы. Без перепада высот. Примыкает к трассе М-2	- данные визуального осмотра; - данные публичной кадастровой карты http://maps.rosreestr.ru - данные кадастрового паспорта
Удаленность от МКАД	Около 35 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Карта Московской области
Наличие подъездных путей	Имеются, круглогодичные	данные визуального осмотра
Наличие коммуникаций	Нет	данные визуального осмотра
Объем и глубина проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано	Оценщиком проведен визуальный осмотр объекта оценки без дополнительных замеров.	Визуальный осмотр
Текущее использование		
Соответствует разрешенному использованию. Высев многолетних трав.		
Информация об износе объекта оценки		
Земельный участок не подлежит износу		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Позиционирование Объекта оценки		
Локальное окружение представлено землями аналогичного назначения и разрешенного использования.		
Объект оценки расположен вдоль трассы М-2. Удаление от МКАД около 35 км. Таким образом, принимая во внимание все характеристики Объекта оценки, локальное местоположение и окружение, земельный участок может позиционироваться на рынке в сегменте земельных участков с назначением с/хозяйственное производство.		

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

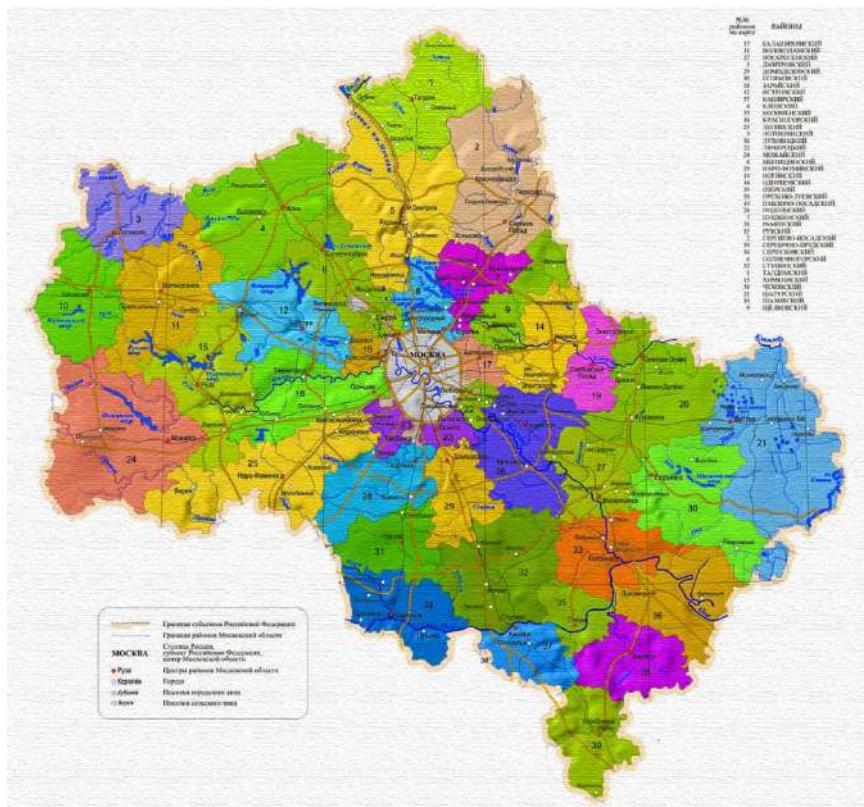
АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение представлено на схеме:



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Границит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Карта Московской области:



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

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

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

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

Основная река — Пахра.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Коледино — деревня в городском округе Подольск Московской области России.

До 2015 года входила в состав сельского поселения Лаговское Подольского района; до середины 2000-х — в Лаговский сельский округ.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 29 человек (16 мужчин и 13 женщин)[2]. По данным на 2005 год в деревне проживало 50 человек[3]. Деревня Коледино расположена у Симферопольского шоссе примерно в 7 км к югу от центра города Подольска. Через деревню протекает река Конопелька. На этой реке в деревне устроено несколько прудов. В плотную к деревне Коледино находится деревня Бережки. Проезд от

платформы Весенняя Курского направления Московской железной дороги. В деревню заходит автобус № 44. Местные жители называют реку "Канопёлка".

В 1627 году село Коледино принадлежало князю Фёдору Ивановичу Мстиславскому. На тот момент в селе находилась деревянная «церковь Андрея Стратилата, дворы попа, дьячка, пономаря, просвирницы, помещичий с деловыми людьми да 12 крестьянских и бобыльских дворов». После смерти Фёдора Ивановича село перешло его вдове, княгине Арине Михайловне. В 1631 году Коледино пожаловали Степану Лукьяновичу Хрущёву, и в последующие десятилетия село переходило к его родственникам. Согласно описи 1657 года, в селе было две церкви: Живоначальной Троицы и Андрея Стратилата, двор священнослужителя, двор водчинника и 14 крестьянских дворов. К 1704 году в селе было 26 дворов и более сотни жителей. В 1815—1820 годах в селе Коледино была построена новая каменная церковь Живоначальной Троицы, которая сохранилась до наших дней. В 1859 году население Коледина составляло 275 человек.

В селе Коледино расположена Церковь Троицы Живоначальной, построенная в 1815—1820 годах в стиле ампир[4]. В 1930 году храм закрыли и здание использовалось для различных хозяйственных нужд. В 1990 году здание было передано православной церкви. Церковь была восстановлена, и сейчас это действующий храм. Церковь Троицы Живоначальной является памятником архитектуры местного значения.



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/г.

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 помесячном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодовоовощной продукции. В результате монетарная2 инфляция в сентябре ускорилась до 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

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

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь-август составил 1,6 % г/3.

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 посевых 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/4 соответственно).

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

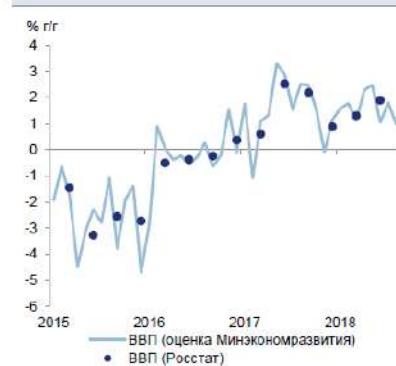
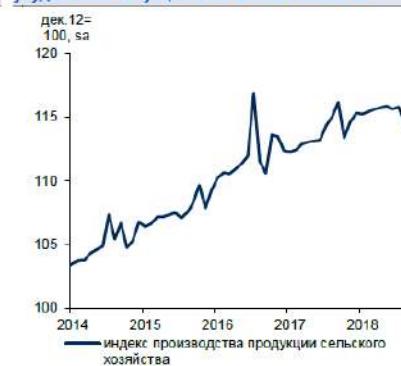


Рис. 2. ...было обусловлено главным образом ухудшением ситуации в сельском хозяйстве



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

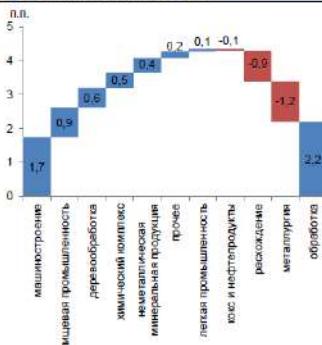
Ускорение роста выпуска обрабатывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2% г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 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.

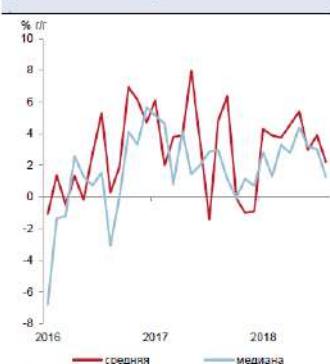
Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в августе снизился до 1,2 % г/г с 3,0 % г/г месяцем ранее.

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.

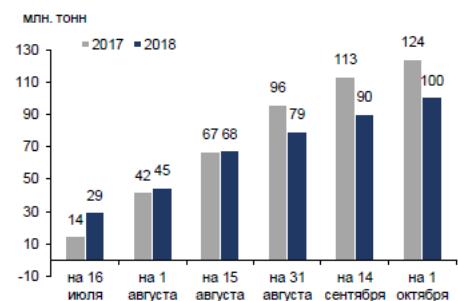
Индекс производства продукции сельского хозяйства в августе упал на 10,8 % г/г после умеренного роста, наблюдавшегося на протяжении последних месяцев. В помесячном выражении индекс в августе снизился на 1,2 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов).

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.

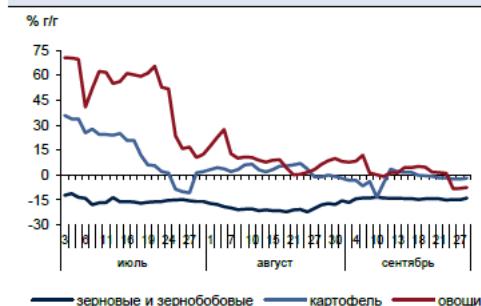
Вклад в августовский спад сельского хозяйства также внесло продолжающееся замедление роста выпуска в животноводстве. По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в августе выросло на 1,8 % г/г после роста на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г в июне и июле соответственно. Производство яиц и молока в августе, как и в предшествующие месяцы, продемонстрировало оклонулевую 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 соответствующему 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
Добыча полезных ископаемых	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
Обрабатывающие производства	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
Обеспечение электротехникой, газом и паром	0,1	1,8	0,5	1,7	-0,7	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	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). 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 динамика показателя оказывала 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).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



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 оклонулевую динамику в помесячном выражении (в мае–августе среднемесячные темпы роста авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях составили -0,1 % м/м SA).



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

⁵ 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
Оборот розничной торговли									
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		
Продовольственные товары									
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		
Непродовольственные товары									
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		
Платные услуги									
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

	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,6	4,4	6,4	2,2	5,0	-0,2		
% к предыдущему периоду (SA)	0,6	0,2	1,8	0,2	1,8				
Строительство									
% 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		
Производство инвестиционных товаров⁵									
% 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		
Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья⁶									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-6,3	8,8	25,1	28,5	25,9	25,6	34,4	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,7	-3,3	0,5	0,0	-2,6	10,7	12,4		
Импорт инвестиционных товаров⁷									
% к соотв. периоду предыдущего года	-7,6	0,3	29,0	40,7	52,8	58,8	38,9	5,5	
% к предыдущему периоду (SA)	4,3	-8,5	-7,6	3,7	14,8	18,0			
Грузоперевозки инвестиционных товаров⁸									
% к соотв. периоду предыдущего года	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	4,0	-10,4	-8,4	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



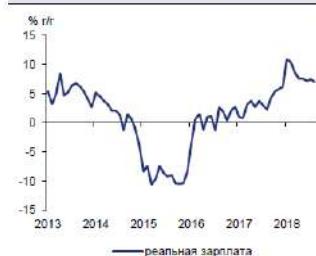
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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	фев18	2017	2016
Реальная заработная плата									
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		
Номинальная заработная плата									
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		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	2,3	2,3	0,7	0,3	5,8	1,1/ 3,2 ¹	-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	0,9/ 3,0 ¹	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
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		
Численность занятых*									
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		
Численность безработных*									
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		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,9	59,8	59,8	59,8	59,9	59,8	59,7		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,8	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 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

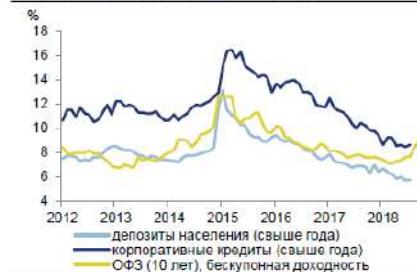
Структурный профицит ликвидности за август практически не изменился. По состоянию на 1 сентября, как и на начало предыдущего месяца, он составил 3,4 трлн. рублей. Отток ликвидности за счёт налоговых платежей и перечисления дивидендов госкомпаний в бюджет был компенсирован ростом задолженности банков 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 с 7,7 %/г в июле. При этом в помесячном 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, с учетом корпоративных облигаций – на 4,3 %/г (в июле – на 3,3 %/г и 3,9 %/г соответственно). При этом прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 5,1 %/г в августе с 4,5 %/г в июле.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Задолженность по жилищным кредитам в августе выросла на 24,1 %/г (по сравнению с 23,5 %/г в июле). Рост задолженности по необеспеченным потребительским ссудам, а также автокредитам в августе ускорился до 18,0 %/г с 16,9 %/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
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,1	8,6	8,5	8,6	9,0	10,9	11,9	13,0	
По рублевым жилищным кредитам	9,4	9,6	9,5	9,6	9,8	11,3	11,8	12,5	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	5,7	5,7	5,7	6,0	6,4	6,9	7,4	8,4	
Кредит экономике, % г/г*	8,8	7,8	7,2	6,7	6,6	-0,1	-2,7	0,0	
Жилищные кредиты, % г/г*	24,1	23,5	22,8	21,9	17,6	11,1	11,1	12,4	
Потребительские кредиты, % г/г*	18,0	16,9	15,9	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5	
Кредиты организациям, % г/г*	4,4	3,3	2,8	2,6	3,6	-1,8	-4,3	0,7	
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	49,1	59,1	54,2	62,3	80,9	31,9	-1,0	26,7	

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

*Данные с исключением валютной переоценки.

Инфляция

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

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

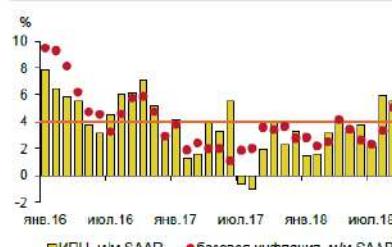
Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг.

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

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

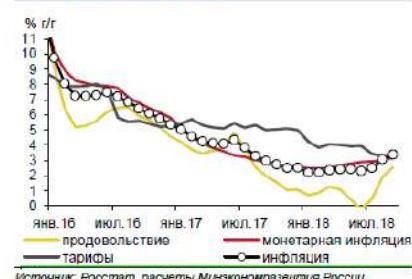
Продовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,61 % м/м SA с 0,89 % м/м SA в августе. Сдерживающее влияние на темпы роста продовольственных цен в сентябре оказывало возобновившееся удешевление плодовоовощной продукции вследствие поступления на рынок нового урожая. Вместе с тем рост цен на продовольственные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

¹¹ 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
Инфляция							
в % к сост. 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	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к сост. периоду предыдущего года	2,5	1,9	0,5	-0,2	1,1	4,5	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	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к сост. 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	-	-	-
Услуги							
в % к сост. периоду предыдущего года	3,9	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	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к сост. 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	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к сост. 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 fazу.

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.

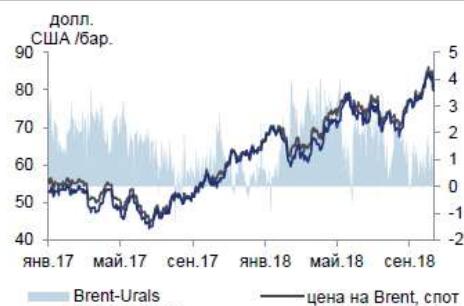
ЕЦБ на заседании 13 сентября принял решение снизить ежемесячные покупки активов в рамках программы количественного смягчения с 30 млрд. евро до 15 млрд. евро начиная с октября. В случае закрепления инфляции вблизи целевых уровней с 2019 г. программа будет завершена. В то же время ЕЦБ заявил о том, что 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.

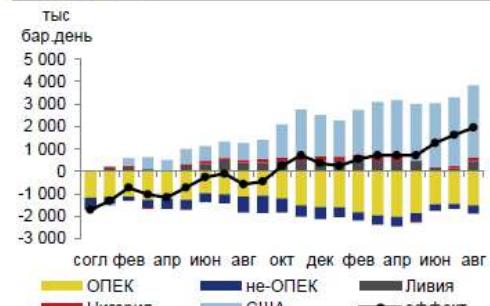
В сентябре средняя цена на нефть марки «Юралс» повысилась до 78,1 долл. США за баррель с 71,5 долл. США за баррель в июле. При этом в последние дни месяца нефтяные котировки превысили 80 долл. США за баррель и достигли максимальных уровней с ноября 2014 года. Рост цен на нефть происходит на фоне опасений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



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

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



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

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 rand (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.

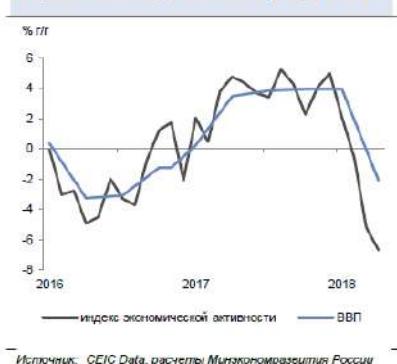
На фоне стабилизации ситуации на рынках развивающихся стран индекс ММВБ в сентябре вырос на 5,5 %. Российский 5-летний CDS-спред в моменте достигал 181,0 б.п. (максимальное значение с марта 2017 года), однако к концу месяца снизился до 143,3 (-24 б.п. по сравнению с началом сентября).

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 и его структура

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

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

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

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,
- телефидения, 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 правительственные 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 кадастровый реестр 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: 1 Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи д. Коледино, 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 Объекты оценки расположены по адресу Объекты оценки расположены: Россия, Московская обл., Подольский р-н, Лаговское/п, вблизи, д. Коледино, , далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков

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

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается.

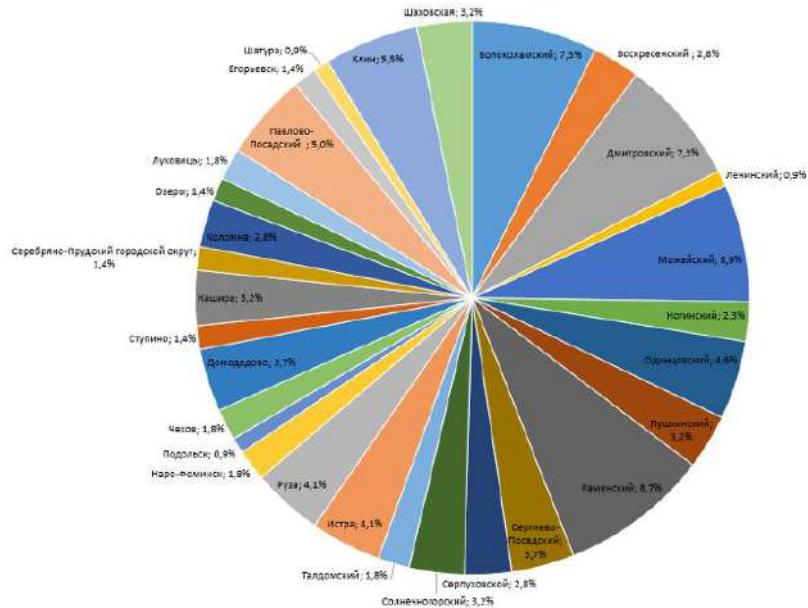
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения — это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торги в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения разделенный по районам/городским округам Московской области

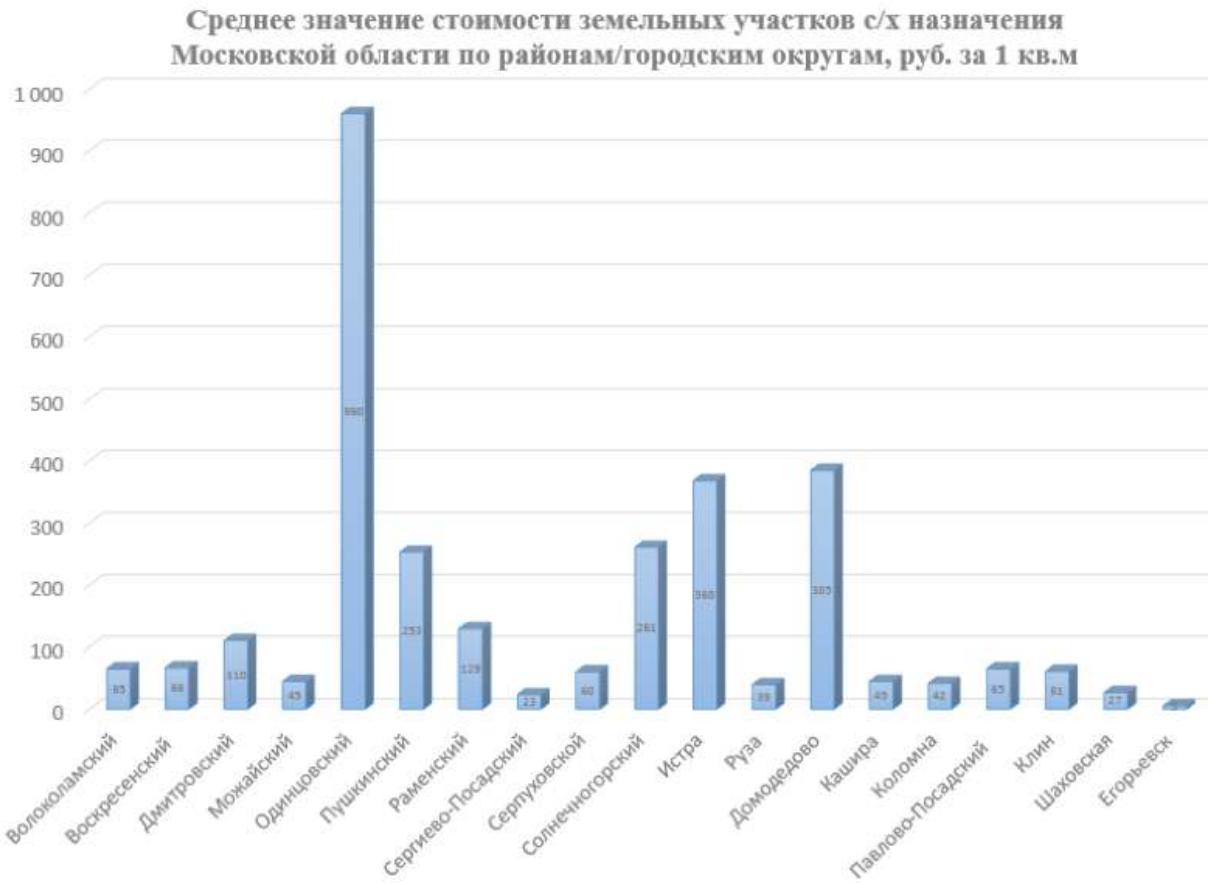


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озера	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Источник: ОБЗОР БЫЛ СОСТАВЛЕН АНАЛИТИЧЕСКОЙ ГРУППОЙ ЭКСПЕРТОВ
«АТЛАНТ ОЦЕНКА»

Таблица 3

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	3 39500	136800	588600	570000	20 000
Цена предложения, рублей	780 085 446	392 914 908	1 690 568 091	500 000	5 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	деревня Холопово, Подольский район, Московская область	деревня Быковка, Подольский район, Московская область	деревня Ивлево, Подольский район, Московская область	Московская область, Подольск, Тарусский р-н, с. Заскочино	Московская область, Подольск городской округ, Булатово деревня
Описание	Площадь33.95 га Характеристики: Ровный Вид права: Собственность Категория земли: Земли сельхозназначения Коммуникации Электричество: В перспективе Газ: В перспективе	Площадь13.68 га Характеристики: Ровный Вид права: Собственность Категория земли: Земли сельхозназначения Коммуникации Электричество: В перспективе Газ: В перспективе	Площадь58.86 га Характеристики: Ровный Вид права: Собственность Категория земли: Земли сельхозназначения Коммуникации Электричество: В перспективе Газ: В перспективе Описание Участок расположен на первой линии Симферопольского шоссе. Актуален для строительства торговых и логистических объектов.	продаётся земля сельхозугодий, назначение КФХ, под ферму, усадьбу (застойка до 30%) и т.п. Рядом - лес, ручей, охота, грибы, ягоды, чистейшие места, экологически чистый район. Участок 5,7 Га (570 соток). Есть возможность докупить соседние участки, до 18 Га.	Земельный участок кадастровый номер 50:27:0020331:2384 площадью 93 333 кв.м, от него отрезаем кусок площадью от 2 Га (по согласованию с покупателем) и продаем. Газ, электричество, дорога - по границе. Подъезд круглогодичный. В нескольких сотнях метров - коттеджный поселок Булатово. Рядом лес и река Пахра. Земля сельхоз назначения, разрешенное использование КФХ
Источник	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/zemlya_selkhozoznacheniya_v_derevne_kholopovo_33_95_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/zemlya_selkhozoznacheniya_v_derevne_bykovke_13_68_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/zemly_a_selkhozoznacheniya_v_derevne_ivlevo_58_86_ga/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_ga_snt_dn_p_640898754	https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/192247516/
Цена за 1 кв.м.. рублей	2297,75	2872,19	2872,19	8,7	250

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	10 000	23 300	9 200 000	54 500	120 000
Цена предложения, рублей	9 000 000	1 200 000	7 700 999	1 500 000	1 200 000
Вид разрешенного использования	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство	Земли под сельхозпроизводство
Адрес:	Московская область, Подольск	деревня Сертякино, городской округ Подольск, Московская область	деревня Сынково, городской округ Подольск, Московская область	деревня Никулино, городской округ Подольск, Московская область	д.Лопаткино, ДНП ЛОПАТИНО, Подольск, Московская область
Описание	Варшавское ш. 20 км от мкад в Подольском р-не продаётся земля сельскохозяйственного назначения. Можно использовать для дачное и садоводческое назначение. Размеры земельных участков 1 га, 2 га, 3 га, 5 Га, 10 га, 15 га. Есть участки и большей площади. Площадь участка и место расположение можно выбирать. Очень красивые места - пруды, реки, леса. Есть участки под ИЖС и промышленное назначение.	Земельный участок сельхозназначения, Подольский район, около деревни Сертякино. Общая площадь - 4.62 Га. Асфальтированная дорога по границе участка. Электричество рядом. На участке есть озеро. Кадастровый номер - 50:27:0020611:229.	Продается земельный участок рядом с п.Сынково (школа, храм, магазины). Рядом с участком протекает небольшая речка, асфальтовая дорога до участка, свет на участке, газ по границе, на участке расположен старый свинарник 700 кв.м, можно сделать парники и тд. кадастровый номер 50:27:0020808:327	Продажа сельхоз. земли, Московская область, Подольский район, около деревни Никулино. Общая площадь - 5.45 Га. Асфальт по границе. Электричество и газ в деревне, есть возможность подключения. По границе участка лесной массив. Кадастровый номер - 50:27:0030650:246.	Продам земельный участок площадью 1200 соток, Московская область, Симферопольское шоссе, цена 1 200 000 руб.
Источник	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_584717313/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznazncheniya/uchastok_pod_selkhozproizvodstvo_4_62_ga_sertyakino/	https://move.ru/objects/prodaetaetsya_sh_nazncheniyaplосадыу_9200_sotok_moskovskaya Oblast_gorodskoy_округ_podolsk Podolsk_6808327065/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznazncheniya/selkhozzemlya_v_podolskom_rayone_5_45_ganikulino/	https://move.ru/objects/prodaetaetsya_sh_nazncheniya_ploschadyu_1200_sotok_dlopatokino_dnp_lopatino_6804356721/
Цена за 1 кв.м.. рублей	900	25,97	8,37	27,52	10
Диапазон цен на сельскохозяйственные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и составляет: от 8,37 до 2872,19 рублей за кв.м.					

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скапывал 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, имеющими 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 также 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 (обеспеченностю 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, районов, 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	Аналитика, 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	1,06	1,32	1,61	1,87	2,12	2,35	2,58	2,79	3,00	3,20	3,40	3,59	3,78	3,96	4,14	4,31	4,48	4,65	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	1,43	1,53	1,61	1,68	1,76	1,83	1,91	1,98	2,03	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	0,93	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 офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{-1,052}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{-0,915}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{-1,078}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{-0,991}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{-0,643}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{-0,64}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{-1,116}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{-0,683}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{-0,55}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{-0,741}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4	Ярославль						
	Оферты						
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая

*Шкала Чеддока:

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	слабая	умеренная	заметная	высокая	очень высокая

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

несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости.том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."(Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

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

Таблица 53

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

Таблица 54

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

Таблица 55

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
объект оценки	<0,5	1,00	0,5-1,5	1,5-5	≥5
	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

176

Таблица 56

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

Таблица 57

Площадь, га		Земельные участки под объекты рекреации			
		аналог			
объект оценки	<1	1,00	1-3	3-10	≥10
	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

Площадь, га		Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	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 капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

1.2.4. Диапазоны корректировок земельных участков с учетом влияния различных факторов

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

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу:

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

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

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

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

ВЫВОДЫ: Основываясь на анализе рынка недвижимости можно сделать следующий вывод: Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 21 127 до 1 193 333 рублей за сотку, в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования

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:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) 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;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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 использование¹⁾.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В нашем случае данный подход использован быть не может в связи с отсутствием рыночных данных.

Затратный подход для оценки стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения нами не применяется: в соответствии с экономической теорией земля стоимости не имеет, так как земля является природным благом и в ее создании не участвовал общественно полезный труд.

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;

определенением 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 единими 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 воспроизведения 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 воспроизведения улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизведения 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 устраниния.

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект оценки будет использоваться для севооборота

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

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

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

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

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

Таблица 4

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	-	-	+
Физическая возможность	+	+	+
Экономическая целесообразность	-		+
Максимальная эффективность	+	-	+
Итого	2	1	4

Выводы:

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

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

Исходя из этого, при оценке принимается использование объекта существующее.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Производство

В январе-ноябре 2018 года валовой надой молока в хозяйствах всех категорий составил 29,3 млн т и увеличился относительно уровня 2017 года на 1,2%, в сельскохозяйственных организациях валовой надой молока увеличился на 3,7% до 14,9 млн т. Рост валового надоя обеспечен увеличением продуктивности молочного скота. Так, в январе-ноябре 2018 года в сельскохозяйственных организациях надой на 1 корову составил 5 947 кг (+3,0 % к аналогичному периоду 2017 года).

По данным Росстата объем промышленного производства молока, кроме сырого в январе-ноябре 2018 года составил 4,97 млн т (на 2,7% выше аналогичного периода 2017 года), продуктов кисломолочных (кроме творога) – 2,6 млн т (на 2,8% меньше), сыров – 0,43 млн т (на 2,8% больше), продуктов сырных – 0,18 млн т (на 4,1% больше), масла сливочного – 0,24 млн. т (на 4,0% меньше), молока и сливок сухих – 0,12 млн т (на 5,5% меньше).

ЦЕНЫ (без НДС)

	<i>Россстат, руб./кг</i>				
	<i>Ноябрь 2017 г.</i>	<i>Ноябрь 2018 г.</i>	<i>% к ноябрю 2017</i>	<i>% к октябрю 2018</i>	<i>% с начала 2018 года</i>
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	24,19	23,49	94,0	104,1	93,3
Молоко пастеризованное <i>Промпроизводители</i>	37,84	37,96	100,3	100,8	100,0
Масло сливочное <i>Промпроизводители</i>	316,91	342,70	101,8	101,8	101,5
Сыры твердые <i>Промпроизводители</i>	439,14	298,74	101,1	101,2	101,0

	<i>СМ ПБ Минсельхоза России, руб./кг</i>				
	<i>21.12.2017</i>	<i>13.12.2018</i>	<i>20.12.2018</i>	<i>% к аналогичной дате 2017</i>	<i>% с начала года</i>
Молоко сырое <i>Сельхозпроизводители</i>	24,21	24,32	24,51	101,2	101,3
Молоко пастеризованное <i>Промпроизводители</i>	41,69	42,07	42,14	101,1	101,0
Масло сливочное <i>Промпроизводители</i>	428,29	435,75	435,90	101,8	102,2
Сыры <i>Промпроизводители</i>	342,15	353,14	354,14	103,5	103,7

	<i>Потребительские, Росстат, руб./кг</i>				
	<i>18.12.2017</i>	<i>10.12.2018</i>	<i>17.12.2018</i>	<i>% к предыдущей неделе</i>	<i>% с начала года</i>
Молоко пастеризованное	53,44	53,69	53,80	100,2	101,4
Масло сливочное	528,44	549,71	551,37	100,3	103,2
Сыры	478,26	498,02	500,35	100,5	104,0

**Импорт Российской Федерации молочной продукции
(по данным ФТС России)**

	<i>Количество, тыс. тонн</i>		<i>Темпы роста, %</i>
	<i>2017 г.</i>	<i>2018 г.</i>	
С учетом торговли со странами ЕАЭС, январь-октябрь, в пересчете в молоко	5 729	4 572	79,8
в том числе в натуральном выражении			
молоко цельное	278,5	222,4	79,9
молоко сухое	209,8	130,1	62,0
кисломолочная	112,1	98,1	87,5
молочная сыворотка	86,9	45,0	51,8
масло сливочное и молочные пасты	90,0	71,4	79,3
сыры и творог	186,4	200,0	107,3
Без учета торговли со странами ЕАЭС, на 16.12.2018, в пересчете в молоко	1 151,7	779,7	67,7
в том числе в натуральном выражении			
молоко цельное	0,9	1,4	164,8
молоко сухое	46,9	15,4	32,8
кисломолочная	0,260	0,246	94,7
молочная сыворотка	9,7	7,4	76,0
масло сливочное и молочные пасты	24,6	15,5	63,0
сыры и творог	27,1	34,2	126,0

Динамика цен на молоко сырое в отдельных субъектах Российской Федерации, руб./кг

	28.12.2017	янв. 2018	фев. 2018	март 2018	апр. 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	авг. 2018	сен. 2018	окт. 2018	нояб. 2018	20.12 2018	к начал у года (%)	за неделю (%)
Российская Федерация	24,19	24,53	23,94	23,28	22,51	21,74	21,32	21,16	21,22	21,55	22,47	23,65	24,51	1,3	0,8
Республика Калмыкия	18,20	18,43	18,50	18,50	18,50	18,70	19,00	19,00	19,00	19,08	19,30	19,50	19,50	7,1	0,0
Республика Адыгея	22,30	22,30	22,30	22,30	22,30	21,78	19,68	19,68	19,68	19,68	19,68	19,70	19,70	-11,7	0,0
Республика Дагестан	20,80	20,80	20,80	17,92	18,78	17,96	18,00	17,95	18,00	18,00	19,96	19,96	19,99	-3,9	0,6
Республика Башкортостан	19,50	19,50	19,77	20,50	19,35	18,44	18,04	18,07	18,47	19,23	18,89	19,96	20,65	5,9	0,0
Забайкальский край	20,00	20,00	19,97	20,89	20,89	20,85	20,78	20,78	20,78	20,78	20,63	20,66	20,67	3,4	0,5
Пензенская область	22,00	22,50	22,50	22,40	21,63	20,50	19,50	19,28	19,20	19,48	20,10	20,50	21,00	-4,5	0,0
Пермский край	24,83	25,40	24,37	22,79	21,50	21,50	21,45	21,19	20,94	20,99	21,69	21,39	21,22	-14,5	0,0
Оренбургская область	22,05	21,35	21,11	20,92	18,95	18,34	18,00	18,05	18,07	18,24	19,03	20,46	21,39	-3,0	-0,2
Республика Мордовия	24,70	24,15	22,78	21,40	20,88	20,00	19,43	19,30	19,16	19,30	20,01	20,23	21,60	-12,6	2,6
Челябинская область	23,53	23,53	24,43	24,13	23,12	21,99	21,25	21,07	21,40	20,89	23,04	22,51	21,77	-7,5	-0,5
Республика Бурятия	20,50	20,50	20,39	20,19	21,13	21,13	21,13	21,13	21,13	21,56	21,50	21,93	21,93	7,0	0,0
Псковская область	25,51	25,50	25,31	25,57	23,84	23,31	22,60	22,28	21,60	21,40	23,03	21,70	22,07	-13,5	0,1
Республика Алтай	20,80	20,80	20,98	21,50	21,50	21,70	23,00	23,00	23,00	22,75	20,22	20,40	22,17	6,6	1,8
Кировская область	25,24	25,19	23,86	22,48	21,75	20,38	19,77	19,39	19,47	19,83	21,12	21,86	22,22	-12,0	1,2
Республика Калмыкия	18,20	18,43	18,50	18,50	18,50	18,70	19,00	19,00	19,00	19,08	19,30	19,50	19,50	7,1	0,0

Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

21 декабря
2018 г.

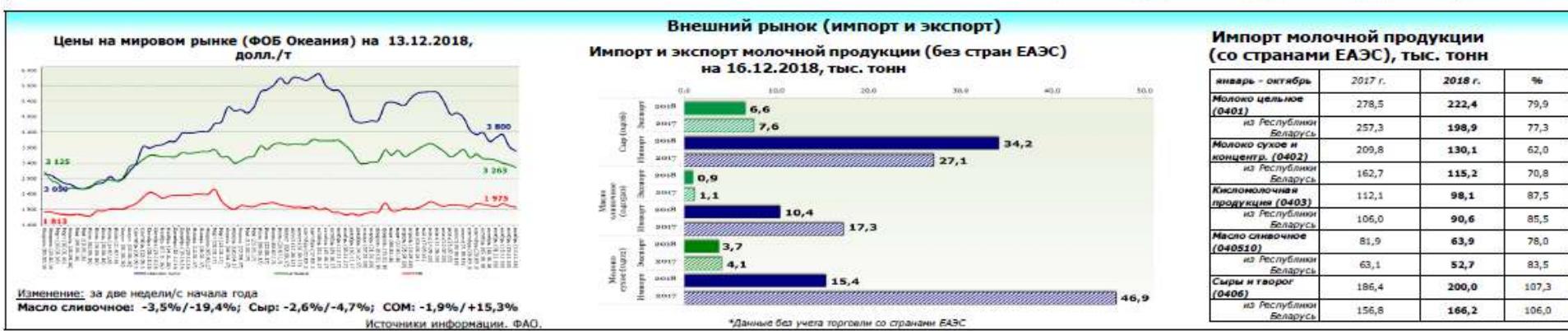
Потребительские цены за прошедшую неделю увеличились на молоко пастеризованное на 0,2%, на масло сливочное – на 0,3%, на сыры - на 0,5%. Цена закупки сырого молока у сельскохозяйственных производителей ноябрь 2018 года снизилась на 6,7% относительно декабря 2017 года и составила 23,49 руб./кг. В текущем году (по состоянию на 16.12.2018) импортные поставки сыра (без учета торговли со странами ЕАЭС) увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 26,0%, снизились поставки масла сливочного в 1,7 раза и молока сухого – в 3,0 раза (страны-поставщики: Новая Зеландия, Уругвай, Швейцария). Потребление молока и молокопродуктов в расчете на душу населения в 2017 году по данным Росстата составило 231,0 кг при рациональной норме 325 кг.



Изменение:
за неделю
+0,8 %
к декабрю
2017 года
+1,3%
к аналогичной
дате 2017 г.
+1,2%

Сельское хозяйство	Производственные показатели			
	Январь-ноябрь	2017 г.	2018 г.	%
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	14 330,0	14 858,0	103,7	
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов	3 317,1	3 280,5	98,9	
Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн				
Январь-ноябрь	2017 г.	2018 г.	%	
Молоко, кроме сырого	4 842,3	4 973,1	102,7	
Продукты кисломолочные (кроме творога и продуктов из творога)	2678,2	2 603,7	97,2	
Сыры	422,0	433,7	102,8	
Продукты сырные	168,7	175,6	104,1	
Масло сливочное	247,9	238,1	96,0	
Молоко и сливки сухие сублимированные	127,3	120,3	94,5	

Источники информации. Росстат



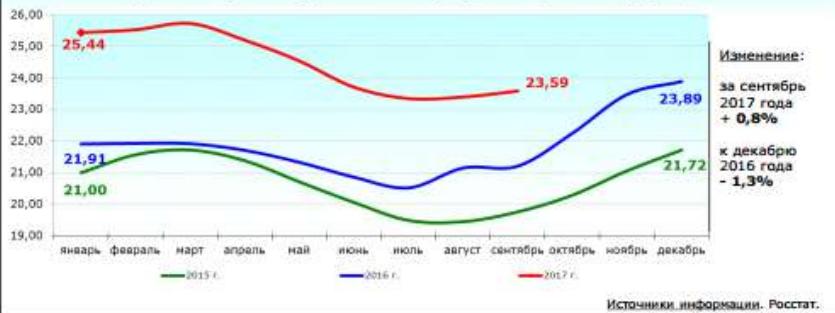
Рынок молока – текущая ситуация. Еженедельный обзор

20 ноября
2017 г.

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



Цена закупки сырого молока у производителей, руб./кг.

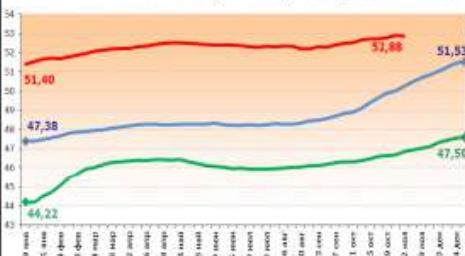


Сельское хозяйство Производственные показатели

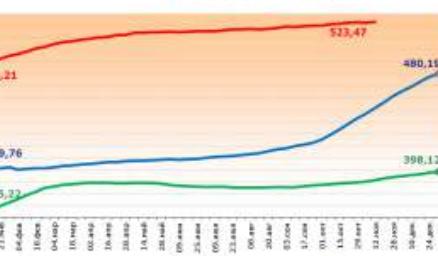
	Январь-сентябрь	2016 г.	2017 г.	%
Валовый надой молока (в сельскохозяйственных организациях), тыс. тонн	11 559,8	11 931,8	103,2	
Поголовье коров на конец отчетного периода (в сельскохозяйственных организациях), тыс. голов	3 355,4	3 347,5	99,8	
Перерабатывающая промышленность - производство, тыс. тонн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

Источники информации. Росстат

* Молоко цельное, пастеризованное



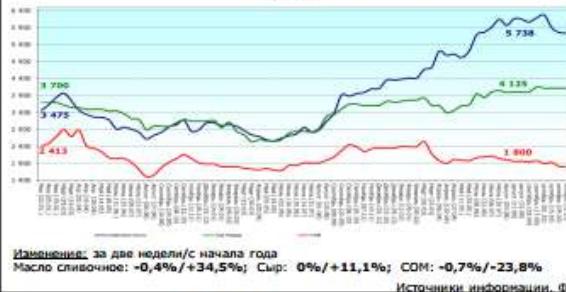
* Масло сливочное



* Сыры сычужные (твёрдые и мягкие)

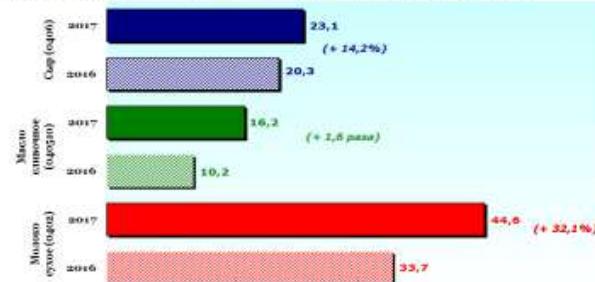


Цены на мировом рынке (ФОБ Океания) на 12.11.2017, долл./т



Внешний рынок и импорт

Импорт молочной продукции* (на 12.11.2017), тыс. тонн



Импорт молочной продукции, тыс. тонн

	январь-сентябрь	2016 г.	2017 г.	%
Молоко цельное (0401)	188,4	241,3	128,1	
из Республики Беларусь	177,8	222,3	125,0	
Молоко сухое и концентрированное (0402)	175,6	185,4	105,6	
из Республики Беларусь	147,5	142,3	96,5	
Кисломолочная продукция (0403)	70,6	100,5	142,4	
из Республики Беларусь	66,1	95,0	143,7	
Масло сливочное (040510)	68,3	76,1	111,4	
из Республики Беларусь	58,4	57,7	98,8	
Сыры и творог (0406)	167,8	162,8	97,0	
из Республики Беларусь	146,1	136,9	93,7	

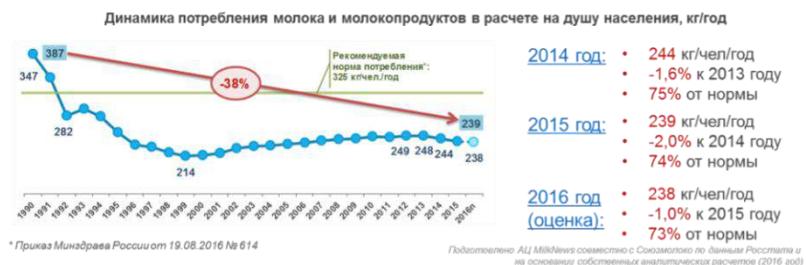
Источники информации. Инпорт – ФТС России

Отв. за подготовку: Манакова Н.А. т. (495) 607-67-22 (Деппредын)

Обзор рынка молока за 2016 год

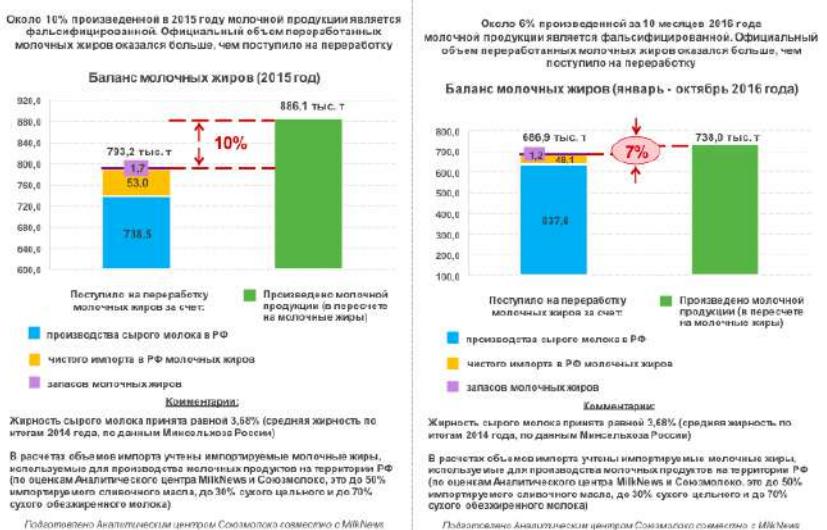
ИТОГИ: 10 главных тенденций молочного рынка 2016 года Milknews начинает серию текстов, посвященных итогам 2016 года и прогнозам на 2017 год. В первом выпуске Аналитический центр Milknews подготовил для вас подборку самых важных и интересных тенденций на рынке - производство, потребление, запасы, поголовье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

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



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

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



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

5. Производство сыров растет, а творога - снижается В 2016 году продолжилась начавшаяся в конце прошлого года тенденция снижения темпов наращивания объемов производства сыров и творога (считываются в одной группе). В результате за январь – октябрь 2016 года производство сыров и творога оказалось ниже уровня прошлого года на 0,2 % (в 2015 году прирост производства по итогам 10 месяцев составил 12,9%) и составило 1 148,6 тыс. т. Сыров и продуктов сырных было произведено на 1,9% больше (всего – 501,6 тыс. т), чем за тот же период 2015 года (в 2015 году аналогичный прирост составил 22,6%). При этом производство сыров оказалось выше прошлогодних показателей на 2,2%, а увеличение объемов производства более дешевых сырных продуктов составило только 1,0%. Вместе с тем производство творога и творожных продуктов продолжает снижаться во втором полугодии. За первое полугодие 2016 года производство творога и творожных продуктов увеличилось на 0,6% в сравнении с 2015 годом (за аналогичный период 2015 года – на 7,1%) и составило 400,3 тыс. т, однако уже по итогам августа совокупные объемы производства оказались на 1,3% ниже, чем в 2015 году (519,1 тыс. т против 525,7 тыс. т), а по итогам 10 месяцев валовое производство оказалось ниже на 1,8%

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

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



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

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

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

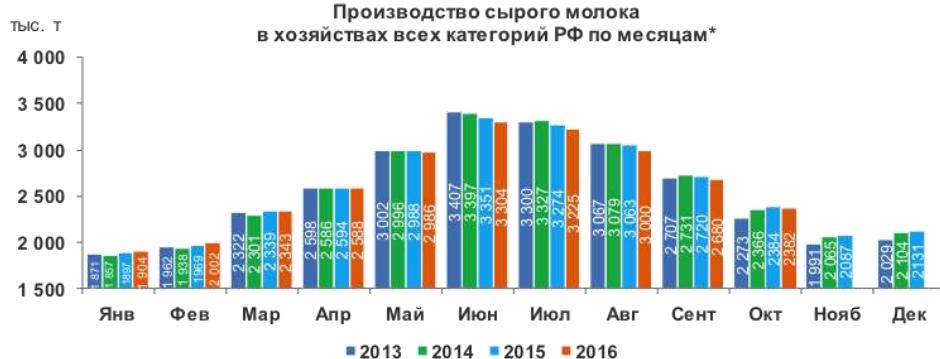
тенденция сохраняется. За 10 месяцев 2016 года было произведено 104,4 тыс. т сухого молока и сливок, что на 5,6% меньше, чем в 2015 году. Производство сухого обезжиренного молока - (СОМ) сократилось на 4,8%, до 57,6 тыс. т, сухого цельного молока (СЦМ) – увеличилось на 12,9%, до 20,9 тыс. т. По итогам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



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

10. Производство молока падает и продолжит падать и дальше. Валовой объем производства сырого молока по итогам 10 месяцев 2016 года оказался на 0,6% ниже объемов 2015 года. Если в I квартале наблюдались незначительные приrostы ежемесячных объемов производства сырого молока, то в апреле – сентябре темпы прироста оказались отрицательными. По предварительным данным Росстата, по итогам 10 месяцев в хозяйствах всех категорий произведено 26 414 тыс. т сырого молока (-0,6% в сравнении с объемами 2015 года). В январе – октябре 2015 года объемы производства сырого молока соответствовали уровню 2014 года – 26 579 тыс. т. В целом по рынку в 2016 году сохраняется тенденция снижения объемов производства сырого молока. По оценкам АЦ MilkNews, снижение производства в 2016 году составит 0,6 – 0,7%, а валовой объем

производства снизится до 30,6 млн т. При этом в сельхозорганизациях, а также в К(Ф)Х и хозяйствах индивидуальных предпринимателей продолжится наращивание производства сырого молока в результате повышения молочной продуктивности коров, однако более высокие темпы снижения объемов производства в хозяйствах населения из-за сокращения их количества и снижение поголовья в них будут способствовать сокращению валового объема производства в целом по всем категориям хозяйств.



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

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

Источник: АЦ MilkNews по данным ФСГС, Союзмолоко

Источник: http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/rinok-moloka-v-Rossii/rinok-moloka-v-Rossii_8419.html

© Milknews - Новости молочного рынка

Расчет справедливой стоимости методом капитализации дохода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- осуществляется загонный или порционный выпас;
- выполняется улучшение травостоя;
- осуществляется пастбищеоборот.

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

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

Расчет производства товарной продукции с 1 га пастбищ

Таблица 5

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

fb.ru/article/255953/trava-kormovaya-kozyiyatnik-klever-i-yutsema-donnik-poleznye-svoystva-vyrazshivaniye

получения зерна, силосования и заготовки сена. Выращивается может как в травосмесях, так и самостоятельно.

Клевер белый

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

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



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



Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц и он составляет: 28,6
Надой молока на одну корову, кг: 3893 кг или 38,93 ц.

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



Реализационная Цена 24,51 руб/кг

Реализационная цена за 1 ц составляет: 2451 руб.

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

в январе 2019 года реализационную цену принимаем 2396 ц,руб.

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

Таблица 6

Наименование товарной продукции	Реализационная цена за 1 ц, руб.	Производство молока с 1 га пастбищ, ц.	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.
Молоко сырое	2451	24,32	59 608,32

Таблица 7 Расчет ренты

Наименование товарной продукции	Ежегодный валовой доход от реализации товарной продукции, руб.	Доля земельного участка	Рента, руб.
Молоко сырое	59 608,32	0,25	14 902,08

Итак, величина дохода земельного участка, приносимой 1 га пастбищ в год составит 14 902,08 руб. или 1,490208 руб/м2.

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

В настоящем отчете ставка капитализации была принята исходя из безрисковой ставки на дату оценки, т.е. наиболее надежная доходность, которую может получить инвестор на свой капитал при заданных периодае получения дохода и сумме инвестиции – как правило, это минимально возможная доходность.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку (30 лет) кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), которая составляет 9,04%

http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=%D0%B4%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8

Дата	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
26.12.2018	7,20	7,33	7,45	7,57	7,97	8,25	8,58	8,75	8,86	8,95	8,99	9,04
25.12.2018	7,46	7,55	7,64	7,72	8,01	8,25	8,57	8,74	8,87	8,96	8,99	9,04
24.12.2018	7,59	7,67	7,74	7,79	8,01	8,24	8,56	8,73	8,83	8,89	8,92	8,97
21.12.2018	7,68	7,76	7,83	7,89	8,08	8,28	8,56	8,73	8,84	8,90	8,92	8,94
20.12.2018	7,64	7,75	7,84	7,92	8,16	8,34	8,58	8,72	8,81	8,87	8,89	8,91
19.12.2018	7,64	7,74	7,84	7,91	8,16	8,35	8,61	8,76	8,88	8,96	8,99	9,02

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [»](#).

Для объекта оценки по расчету оценщика для данного объекта оценки надбавка за риск составляет 5,5714 % (см. табл. 4)

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет:

$$Кк = 9,04 \% + 5,5714 \% = 14,6114\%, \text{ то есть } 0,146114$$

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

Таблица 8

№	Название риска	Степень риска в %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные и др. ЧС				+						
2	Инфляции								+		
3	Законодательный					+					
4	Ухуд. общей эк. ситуац.										+
5	Бизнес – риск				+						
6	Риск управлени. Недвиж.					+					
7	Физические параметры							+			
	Количество наблюдений				2	2	1	1	1		
	Взвешенный итог				8	10	6	7	8		
	Σ взвешенных итогов										39
	Кол-во рисков										7
	Ср. взвеш. значение риска										5,5714 %

1. Без пояснения.
2. Риск инфляции – рост арендной платы.
3. Законодательный риск влияет на операционные расходы
4. Изменение общего экономического состояния влияет на арендную плату.
5. Бизнес – риск отражает неопределенность получения дохода, вызванную характером бизнеса арендатора – влияет на доходы.
6. Риск управления недвижимостью – под управления недвижимостью понимается процесс принятия решений, направленных на сохранение вложенного капитала.
7. Физические параметры участка влияют на размер получаемого чистого дохода.

Цм2.з.у. = Дчистый / Кк = 1,490208 руб./м² в год / 0,146114= 10,2 руб/м².

Справедливая стоимость каждого земельного участка

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: 210 000 рублей
В том числе:

Таблица 9

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, округленно руб.
50:27:0020709:425	Коледино	20 752	10,2	211 670,40	210 000
Итого				211 670,40	210 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице10

Таблица 10

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	210 000

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 1. 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 11

	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 12:

¹ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблица 12

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходны й подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	00,00%	100,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	00,00%	100,00%	00,00%

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

Таблица 13

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	1
Затратный подход	Не применялся

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования земельного участка сельскохозяйственного назначения, как пастбище, рыночная стоимость земельного участка составляет:

**210 000
(Двести десять тысяч) рублей**

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 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

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

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

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

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

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

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

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

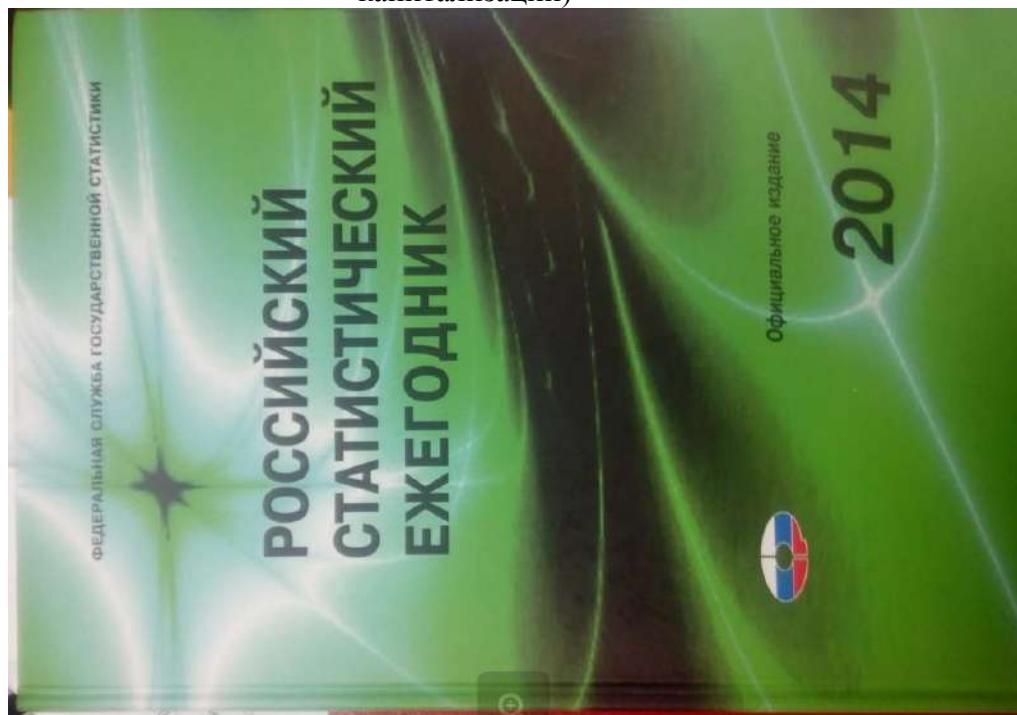
Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей,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

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

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

Приложение

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



15. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО							
15.34. РАСХОД КОРМОВ В ЖИВОТНОВОДСТВЕ (в хозяйствах всех категорий)							
Все корма в пересчете на кормовые единицы, млн. т	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
в том числе концентрированные корма	225,8	106,9	94,6	96,9	98,2	101,0	100,8
	85,9	37,1	36,3	43,6	44,6	46,6	47,0
Расход кормов в расчете на одну голову условного крупного скота, ц кормовых единиц	29,0	28,5	29,9	28,9	29,0	29,1	28,0
15.35. ПРОДУКТИВНОСТЬ СКОТА И ПТИЦЫ (в хозяйствах всех категорий; килограммов)							
Надой молока на одну корову	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Средняя годовая яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях, шт.	2731	2502	3176	3776	3851	3898	3893
Средний годовой настриг шерсти с одной овцы (в физическом весе)	236	264	301	307	308	306	306
Производство выращивания скота (приплод, прирост, привес) в расчете на одну голову:							
крупного рогатого скота	3,9	3,1	3,0	2,8	2,6	2,6	2,4
绵羊	121	114	128	144	149	147	146
	118	114	155	179	185	192	191

Стр. 391

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

КОЭФФИЦИЕНТЫ
перевода кормов в кормовые единицы

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

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территории города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультиплликаторов 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.

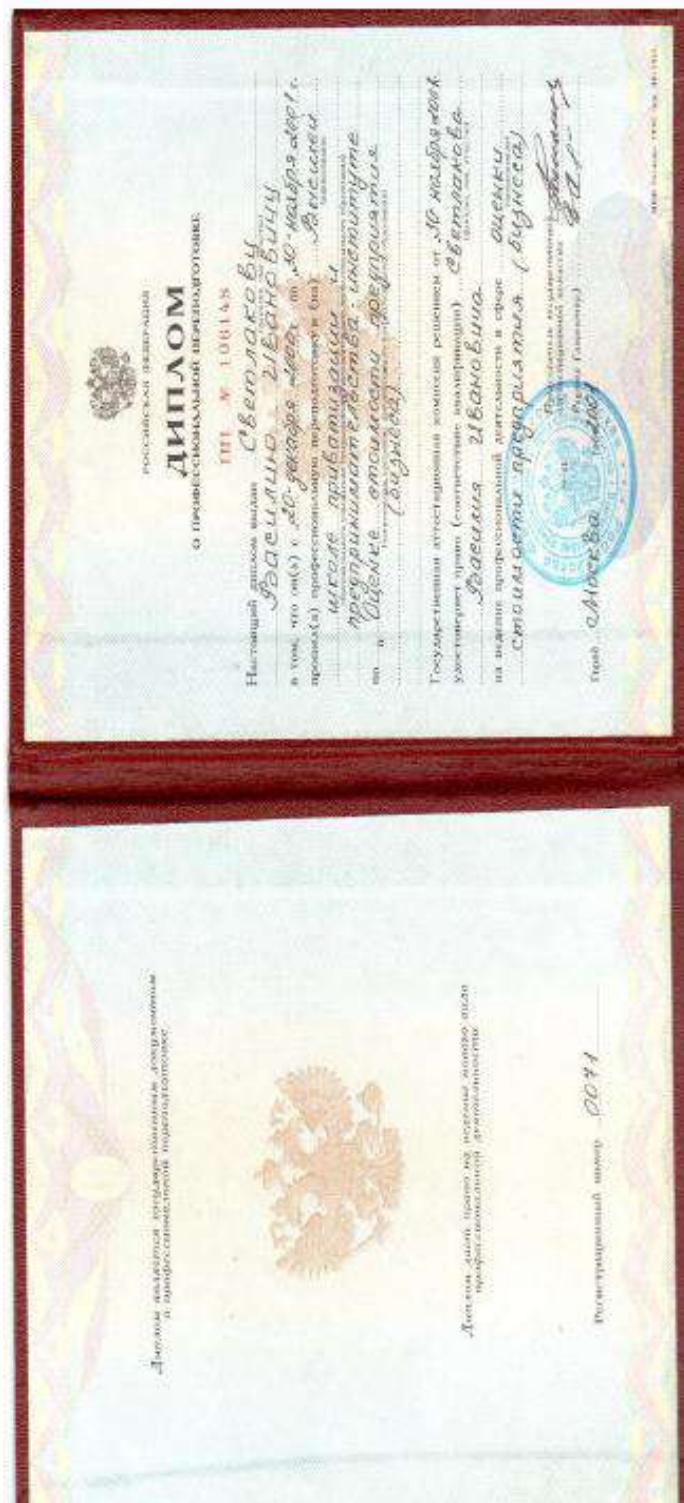
Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ







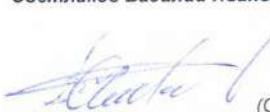
Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001674/18

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001674/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключавшему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключавшему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключавшему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.
Страховщик: ООО "Абсолют Страхование" Представитель страховой компании на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.	Страхователь: Светлаков Василий Иванович
 М.П. «12» марта 2018г.	(Потапова Е.Ю.)  «12» марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор

А.С. Бункин

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

АО «Оценщик», Москва, 2017 г., 41, Лицензия № 05-05-08-003 ФНС РФ, ТО № 741, Инн: 14951726-47-42, www.apcim.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

17.07.2015

- Документы-основания:
- Решение о разделе земельных участков от 25.06.2015 № 17-06-15-1
 - Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013
 - Решение о разделе земельных участков от 20.01.2015 № 19-01-15/1

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:27:0020709:425

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 20 752 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Подольский, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Коледино

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/002/2015-6429/1

Государственный регистратор



Широкова Л. Г.

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/062/002/2015-6429/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 17.07.2015:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Широкова Л. Г.

50-БА 516735