

Отчет № 3-06/03-19

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

недвижимости

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

Дата оценки: 14 марта 2019 года Дата составления отчета: 14 марта 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

14 марта 2019 г. г. Москва, г-ну Кулику Д.С.

### Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №336 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу:РФ, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Пузиково, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 14 марта 2019 г.

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

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

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

### Основные факты и выводы

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

	4) Земельный участок, общей площадью 616 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для
	малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый
	номер:50:27:0020806:959. Адрес объекта: Московская область,
	Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
	5)Земельный участок, общей площадью 2 830 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для
	малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый
	номер:50:27:0020806:958. Адрес объекта: Московская область,
	Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
	6)Земельный участок, общей площадью 142 208 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый
	номер:50:27:0020806:957. Адрес объекта: Московская область,
	Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
	7)Земельный участок, общей площадью 153 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для
	малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый
	номер:50:27:0020806:956. Адрес объекта: Московская область,
	Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Цель и задачи	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в
оценки:	Закрытом Паевом Фонде.
Вид	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой
стоимости:	МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от
	27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации
	Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые	Общая долевая собственность
права:	
Ограничения и	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о
пределы	стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком
применения	в соответствии с предполагаемым использованием результатов
полученной	оценки
итоговой величины	
справедливой	
стоимости	2010
Дата оценки	14 марта 2019 года.
(дата определения	
стоимости, дата	
проведения оценки)	14 years 2010 news
Дата оценки	14 марта 2019 года.
Дата	14 марта 2019 года.
Спок	15 побочну пня посла праноторномня Замознумом в почусм обтомо
Срок	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
проведения оценки Допущения и	правоустанавливающие документы на объект оценки являются
ограничительные	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;
условия,	объект оценки считается свободным от каких-либо обременений
условия, использованные	или ограничений, если иное не указано в отчете;
при проведении	источники информации, использованные в отчете, являются
оценки.	достоверными;
	категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в
	случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
	случае переда и прав другому юриди нескому лицу не изменяются.

	оценка проводится с учетом показателей полученных в пред проектных исследованиях	
Сравнительный подход (метод распределения)	104 996 000 рублей	
Доходный подход (метод остатка)	104 996 000 рублей	
Доходный подход (метод предполагаемого использовании)	104 996 000 рублей	
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:	104 996 000 рублей	

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

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться 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 методом (предполагаемого использования, остатка, распределения), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

### Заявление о соответствии.

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 104 996 000 (Сто четыре миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч) рублей. В том нисле

D mon sucre			
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Плошадь, кв.м.	Стоимость участка округлению, руб.
50:27:0020806:957	д. Пузиково	142 208	104 200 000
50:27:0020806:964	д. Пузиково	508	91 000
50:27:0020806:960	д. Пузиково	330	59 000
50:27:0020806:959	д. Пузиково	616	110 000
50:27:0020806:958	д. Пузиково	2830	505 000
50:27:0020806:956	д. Пузиково	153	27 000
50:27:0020806:963	д. Пузиково	23	4 000
ИТОГО			104 996 000

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

С уважением,

Генеральный директор

ЗАО ИКФ «КонС»,

Оценщик РОО №000957

В.И. Светлаков

### СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ	
ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫ	X.11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И	
УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИК	И
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИІ	Ε
ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА	13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ	
(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	66
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	70
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ	
СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	
7. ИСПОЛЬЗУЕМА Я ТЕРМИНОЛОГИЯ	95

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №336 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

Off over avveyor	1) 20 your man amount of man man you 500 ym y man your
Объект оценки	1) Земельный участок, общей площадью 508 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного
	строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:964. Адрес
	объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское
	с/п, вблизи д. Пузиково.
	2)Земельный участок, общей площадью 23 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного
	строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:963. Адрес
	объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское
	с/п, вблизи д. Пузиково.
	3)Земельный участок, общей площадью 330 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного
	строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:960. Адрес
	объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское
	с/п, вблизи д. Пузиково.
	4) Земельный участок, общей площадью 616 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного
	строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:959. Адрес
	объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское
	с/п, вблизи д. Пузиково.
	5)Земельный участок, общей площадью 2 830 кв.м.,
	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного
	строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:958. Адрес
	объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское
	с/п, вблизи д. Пузиково.
	6)Земельный участок, общей площадью 142 208 кв.м.,
	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного
	строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:957. Адрес
	объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское
	с/п, вблизи д. Пузиково.
	7)Земельный участок, общей площадью 153 кв.м., категория
	земель: земли населенных пунктов, разрешенное
	использование: для малоэтажного жилищного
	строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:956. Адрес
	объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское
	с/п, вблизи д. Пузиково
Имущественные права на	Общая долевая собственность
объект оценки	
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности
	1 1 1 1

	vo of our vorsevers one of the original of the
	на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	14 марта 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Заказчиком не был	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
предоставлен доступ к	
объекту оценки	
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может. Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях. Срок реализации проекта 4 года. Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.

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

### 1.3.1. 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

### 1.3.2. Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807 Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования — с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от

29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

- о Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
  - о настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- о отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- О 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;
- о 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;
- о Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- о В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- о 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);
- о 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;
- о 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;
- о при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- о все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- о 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;
- о 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;
- O Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- о 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;
- о результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- о 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;
- о Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- о ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.
- о Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.
- о Срок реализации проекта 4 года.
- о Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.
- о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

# 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

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

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

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

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

### 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

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

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

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

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

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

### 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

### 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «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. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблина 1

	I worling a I	
Земельный участок 1		
Местоположение	Московская область, Подольский район,	
Местоположение	Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.	

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»	
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,	
использование	разрешенное использование:	
Общая площадь, кв.м.	508	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:964	
Кадастровая стоимость	924 412,68	
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен	
количественные и качественные		
характеристики объекта		
(Кадастровая выписка о		
земельном участке (дата и		
номер))		
Информация о текущем	HIR MOHODEONINGEO MANIMANAGO CERCAMBANTANI CERCA	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.	
Информация о предполагаемом	на маноотажного жилинного строитан стра	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.	
Форма участка, состав		
Рельеф	Ровный	
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	
Инфраструктура	Не развита	
Физический износ		
Физическии износ	Отсутствует	
Устаревания	Отсутствуют	
Устаревания	Отсутствуют	
Устаревания Балансовая стоимость	Отсутствуют  Нет данных  Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6501/1 от 15 сентября 2015 года  Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же	
Устаревания Балансовая стоимость  Наличие обременений	Отсутствуют  Нет данных  Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6501/1 от 15 сентября 2015 года  Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.	
Устаревания Балансовая стоимость  Наличие обременений	Отсутствуют  Нет данных  Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6501/1 от 15 сентября 2015 года  Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же	

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,
использование	разрешенное использование:
Общая площадь, кв.м.	23
Кадастровый номер:	50:27:0020806:963
Кадастровый номер.  Кадастровая стоимость	41 853,33
1	· ·
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен
количественные и качественные	
характеристики объекта (Кадастровая выписка о	
земельном участке (дата и	
номер))	
1//	
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Информация о предполагаемом	для малоэтажного жилищного строительства.
использовании Объекта оценки	V.
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Валансовая стоимоств	
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6499/1 от 15 сентября 2015 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
	Земельный участок 3
Местоположение	Московская область, Подольский район,
1.1010HOMOHHO	Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:

Н		
ного строительства.		
ного строительства.		
ение, о чем в Едином		
гре прав на недвижимое сь 50-550/001-50/062/003/2015-5 года		
м не был предоставлен доступ.		
качественные характеристики		
лов заказчика, а так же		
окументов.		
Земельный участок 4		
гь, Подольский район,		
Тузиково.		
надлежит владельцам закрытого		
фонда рентного «Перспектива» Общества с ограниченной авляющая компания «Прагма		
емли населенных пунктов,		
5 - 7		
иие:		
ше:		

Кадастровая стоимость	807 021,60	
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен	
количественные и качественные		
характеристики объекта		
(Кадастровая выписка о		
земельном участке (дата и		
номер))		
Информация о текущем	для малоэтажного жилищного строительства.	
использовании Объекта оценки	Ann Manostantiolo minimiliolo elponicibelba.	
Информация о предполагаемом	для малоэтажного жилищного строительства.	
использовании Объекта оценки	ASIA MASIOSTAMIOTO MISIAMINOTO ETPONTESIBETBA.	
Форма участка, состав		
Рельеф	Ровный	
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	
Инфраструктура	Не развита	
Физический износ	Отсутствует	
Устаревания	Отсутствуют	
Балансовая стоимость	Нет данных	
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6494/1 от 15 сентября 2015 года	
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.	
Земельный участок 5		
Местоположение	Московская область, Подольский район,	
	Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.	
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»	
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,	
использование	разрешенное использование:	
Общая площадь, кв.м.	2 830	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:958	
Кадастровая стоимость	4 145 044,40	
	1 '7''	

Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен
количественные и качественные	Confirmed to a property of the confirmed to the confirmed
характеристики объекта	
(Кадастровая выписка о	
земельном участке (дата и	
номер))	
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Информация о предполагаемом	
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление
	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ.
	Все количественные и качественные характеристики
Осмотр	были записаны со слов заказчика, а так же
	правоустанавливающих документов.
	Земельный участок 6
	Московская область, Подольский район,
Местоположение	Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
	Право собственности принадлежит владельцам закрытого
	паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива»
Вид права, собственник	под управлением Общества с ограниченной
	ответственностью «Управляющая компания «Прагма
	Капитал»
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,
использование	разрешенное использование:
Общая площадь, кв.м.	142 208
Кадастровый номер:	50:27:0020806:957
Кадастровая стоимость	163 017 296,64
Документы, устанавливающие	Документ не предоставлен
количественные и качественные	
характеристики объекта	
(Кадастровая выписка о	
земельном участке (дата и	
номер))	

Информация о текущем	пла малоотаучного жилинного строителя стра
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Информация о предполагаемом	THE MODERNAME WAY THE STREET OF THE STREET OF THE STREET
использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-550/001-50/062/003/2015-6487/1 от 15 сентября 2015 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
	Земельный участок 7
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное	категория земель: земли населенных пунктов,
использование	разрешенное использование:
Общая площадь, кв.м.	153
Кадастровый номер:	50:27:0020806:956
Кадастровая стоимость	216 744,39
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.

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

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

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

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



Рис 2.1Местоположение объекта оценки

Рис.2.2. Фотография объекта оценки

На участок получено право собственности

Участок прилегает к границам г. Полольск

Удобная транепортиля поступность, польсти к участку с Симферопольского шосес-

### АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

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

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

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

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

Площадь района составляет 281,45 км<sup>2</sup>. Район граничит с городом Москва на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с Домодедовским районом на востоке, с Чеховским районом на юге, с городами Подольском и Климовском в центральной части.

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

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

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

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

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

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

- из Бронницкого уезда:
- из Жирошкинской волости: Лямцинский
- из Лобановской волости: Буняковский
- из Рождественской волости: Ловцовский
- из Подольского уезда:
- из Добрятинской волости: Бережковский, Климовский, Константиновский, Крюковский, Никитский, Покровский, Пузиковский, Сынковский, Сыровский, Услонский
- из Домодедовской волости: Домодедовский, Жеребятьевский, Заборьевский, Павловский, Съяновский, Шестовский, Ямский
- из Дубровицкой волости: Еринский, Кутузовский, Кутьинский, Лемешовский, Мостовский, Ознобишинский, Рязановский, Сальковский, Сергеевский, Троицкий
- из Кленовской волости: Жоховский, Кленовский, Лукошкинский, Мавринский, Никулинский, Сатинский
- из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский
  - из Сухановской волости: Больше-Брянцевский, Захарьинский, Мало-Брянцевский
  - из Шебанцевской волости: Валищевский, Долматовский, Мещерский, Судаковский.
- 20 мая 1930 года из Ленинского района в Подольский были переданы Быковский, Макаровский и Яковлевский с/с. Из Лопасненского района был передан д.п. Львовский. Вскоре Макаровский с/с был упразднён.
- 13 марта 1934 года был упразднён Климовский с/с, а 28 ноября Ознобишинский с/с.
- 11 июня 1936 года был упразднён Кутузовский с/с. 28 августа Больше-Брянцевский и Мало-Брянцевский с/с объединились в Брянцевский с/с, а Услонский и Покровский с/с в Стрелковский.
- 13 мая 1938 года д.п. Домодедово был преобразован в рабочий посёлок. 13 декабря был образован р.п. Щербинка.
- 17 июля 1939 года были упразднены Бережковский, Буняковский, Домодедовский, Никулинский, Пузиковский, Сальковский и Слащевский с/с. 16 августа Подольск получил статус города областного подчинения. 21 августа р.п. Климовский был преобразован в город Климовск.
- 9 мая 1940 года был образован д.п. Востряково. 20 июня д.п. Александровка был преобразован в сельский населённый пункт.
  - 20 сентября 1946 года р.п. Домодедово был преобразован в город.
- 14 июня 1954 года были упразднены Валищевский, Долматовский, Еринский, Жеребятьевский, Жоховский, Заборьевский, Захарьинский, Крюковский, Лемешовский, Ловцовский, Лукошкинский, Лямцинский, Мавринский, Матвеевский, Мостовский, Никитский, Павловский, Сатинский, Стрелковский, Съяновский, Шестовский и Яковлевский с/с. Образованы Колычевский и Буняковский с/с. Сергеевский с/с был переименован в Сертякинский, а Подчищалковский во Львовский.
  - 5 июля 1956 года р.п. Констатиновский был включён в черту города Домодедово.
- 7 декабря 1957 года из упразднённого Калининского района в Подольский были переданы Бабенский, Васюнинский, Вороновский, Михайловский и Песьевский с/с.
- 1 февраля 1958 года из Ленинского района в Подольский был передан Краснопахорский с/с. 7 августа был образован р.п. Сыровский, а Сыровский с/с был упразднён. 27 августа был упразднён Песьевский с/с.
- 17 марта 1959 года был упразднён Бабенский с/с. 3 июня из упразднённого Михневского района в Подольский были переданы Барыбинский, Белостолбовский, Вельяминовский, Ляховский, Растуновский, Татариновский и Шаховский с/с, а из упразднённого Чеховского района Антроповский, Детковский, Кручинский, Любучанский и Угрюмовский с/с. 15 июня д.п. Львовский был преобразован в рабочий посёлок, а Львовский с/с переименован в Лаговский. Упразднён Сертякинский с/с. Быковский с/с

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

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

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

1 февраля 1963 года Подольский район был упразднён.

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

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

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

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км $^2$ [15], население — 10 875[1] чел. (р. п. Львовский)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Эконмический обзор

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за поль сентябрь существенно превоспания как оценки Миноконсираванныя России на основе оперативных данных 11.8—2.3 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0.5 0.6 % и/и Толовые темпы пифляции по птотам 2018 тола ожиллются на удовые 3.9 4.0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0.5 0.6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.



Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре — наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе1 в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4

% г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.



Индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вырос на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе.

Существенный вклад в рост производства в сельском хозяйстве в октябре внесло продолжающееся увеличение сбора подсолнечника. По данным Росстата, в октябре текущего года в хозяйствах всех категорий подсолнечника было намолочено 6,8 млн. тонн против 4,7 млн. тонн в октябре 2017 года. В результате сбор данной культуры на 1 ноября превосходил показатель на аналогичную дату прошлого года на 27,2 % (на 1 октября положительный разрыв составлял 6,7 %). Существенный рост намолота подсолнечника в текущем году связан с первую очередь с активизацией уборочной кампании: по состоянию на 1 ноября было обработано 83,4 % засеянных площадей по сравнению с 72,9 % на аналогичную дату прошлого года.

По сбору зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий сохраняется отставание от показателей прошлого года, однако к 1 ноября оно сократилось до 16,0 % с 19,5 % на 1 октября. Улучшение динамики относительно прошлого года наблюдалось также по овощам и картофелю, в то время как разрыв по сбору сахарной свеклы сохранился практически на уровне прошлого месяца (около 13 % на 1 ноября).

Помимо увеличения сбора основных культур в октябре текущего года, определенную роль в улучшении годовой динамики сельского хозяйства также сыграла низкая база 2017 года. Она была обусловлена особенностями прошлогодней уборочной кампании, когда активная фаза уборки пришлась на август—сентябрь, в то время как в октябре, наоборот, по большинству культур наблюдалось замедление из-за неблагоприятных погодных условий.



В октябре уборочная кампания была практически завершена по зерновым и зернобобовым культурам (по состоянию на 1 ноября обработано 93,9 % площадей), картофелю (98,2 %), овощам (92,8 %). В то же время сбор подсолнечника в ноябре продолжался. По оперативным данным Минсельхоза России, сохраняется существенный положительный разрыв по сбору данной культуры в сельскохозяйственных организациях — 39,4 % на 26 ноября (по сравнению с 36,1 % на 29 октября).

В животноводстве в октябре продолжилось замедление роста производства скота и птицы (до 0.5~% г/г после 0.8~% г/г в сентябре) и сокращение производства яиц (на 1.1~% г/г

против 0,6 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем рост производства молока в октябре ускорился до 1,3 % г/г с 0,3 % г/г в сентябре.

Таблица 1. Показатели производственной активности

о % к систо, перводу предыдущего годо	460,58	34078	100.58	446.53	1000.38	20016	10010	3847	ewit.	2211
167	2.8	1.3	1.1	1.00	1,0	136	1,5	1/6	1,9	4.8
CANADISE SOLINECTBO	11,3	4.1	4.1	-01.2	0.9	136	2.5	2,8	-0.1	4.0
Строитильства	2,8	4.4	0,1	4,8	-0,7	0,0	4.0	11,4	4.6	4.1
Разничния торговля	1.9	2,0	11	11	2,7	2.9	2.4	1,0	1,0	4.1
Грухооборет привилодиз	4,1	2,8	2,0	1.6	41	3,4	2.4	5.5	2.1	1.4
Промышлинное производство	4.7	2.0	2.1	2.7	2,9	2,2	2,0	2,1	-U	2,2
Ообыли пелезный исколованый	13	4.9	6.9	4.5	3,2	2,2	5.5	2,1	4.4	1.1
plices yers	5,5	1,6	6,4	1.4	2.6	9,9	9.7	9,7	2,1	1,3
робъена съерхий наифти из прифоррите пара	8,5	4,2	8,4	1.4	2.8	1.6	-0.4	11.4	2.4	2.1
робына виталлиниских руд	6,2	5,4	5,6	4.7	6,0	1,6	1.7	3,5	2,1	0,4
рбыя проез конзыл ехопаных	1.0	0,6	2,0	-01	4.7	-6.6	10.2	15,6	12,8	4.4
Офиваньником производить	2.7	2.2	41	2.2	4.8	4,3	2.7	2.4	4.8	3.0
айния финтажност	3.6	4.2	4.2	-14	5.5	6,3	9.7	1,5	4.0	3.5
ericas riprovincial mente. To	4.0	3,6	0.7	1.4	4.8	3,9	4.5	5.4	0.0	7.3
риривхиобработки	16.8	18.0	11,7	11.0	203	10.9	2,9	39	2,1	1.8
фоноводство какса и нефтепродитию	1.6	1.9	5.9	0,4	-26	2.6	2.2	1.1	43.5	-3.2
ween extend exemptor	1,0	4,1	0,0	4.1	0.7	3,2	42	5,8	1.2	117
фонцицатто прочей неметоргия негиой венарагиной тараулири	5,1	35,9	15	10.0	163	4.9	-0,0	11.2	7,5	-1,9
metaporipries	19,8	-2.5	4.7	-0,7	4,0	4.0	55	0.8	4.5	1.4
вишиностроение	4.0	3,7	-1.2	10.0	2.4	7.6	3,3	5,6	-5.2	6,5
power spontocatifies	8.8	4,6	2.5	1,4	60	0.4	8.7	-2.0	2.8	4.0
Обеспечение злентроэнерцией, штом и парем	-2,2	2,5	-6,6	41	1,1	0,5	2.0	44	4.0	2,1
DodochaSkinkov, годолітенденцію, учили ізция сектодом	4.8	4,1	6.0	ti.	1.0	-1.9	-2,8	-2,5	-01	0.4

Напочные Росстат, расчиты Вынаконовражатыя Росси.

Duran Managaman Palay

### Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился — до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В помесячном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2% г/г и 10,1% г/г соответственно с 6,2% г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

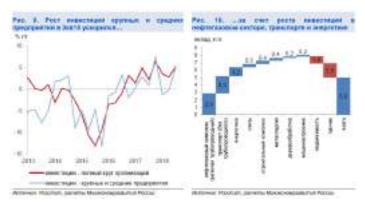
Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.



Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Отчетные данные Ресстата по впрестинням в осночной канилал за июль еситябры существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных даливах (1.8—2.3 част на так и колеслеус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

Необходимо отметить, что оценка роста инвестиций в основной капитал за 3кв18, приведенная в обзоре «Картина экономики. Октябрь 2018 года», является модельной оценкой Минэкономразвития России. Она была произведена с помощью методов регрессионного анализа на основе имевшейся на момент публикации обзора оперативной информации о динамике строительных работ, инвестиционного импорта, производства товаров инвестиционного назначения. Таким образом, модельные оценки Минэкономразвития России могут отклоняться от официальных статистических данных о динамике инвестиций в основной капитал, которые формируются Росстатом на основе первичных отчетных форм, полученных от компаний – респондентов.



Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство

отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).

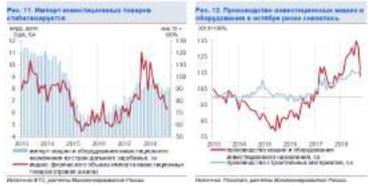


Таблица 2. Показатели потребительской активности

	ordi	See 18	OEX.10	aw.H	veor.18	best	testi	3017	2010
Оборот розничной терговля									
в % к сооти, мермоду яридыдущего годи	1.9	2.6	2.2	2.8	2.7	2.9	2.4	1.0	4.6
в % к предыдуванну переоду (SA)	0,0	0.4	0,1	0.2	-0,5	0,6	0,4		
Продовольственные текарыі									
у % к сооте, периоду предыдущего года	0,5	1,0	0,0	11.00	1.00	2.6	1.9	1.3	-5,0
« % к грирьдуванму вирходу (SA)	0.2	-0.1	-D,1	0.0	0,4	0.5	0.0		
Непродовольственные товоры									
в % к сооте: пермоду вредьцущего года	3.2	4.0	4,1	4.2	3,6	3.3	2.8	1,5	4.2
в % к грацькоравму переоду (SA)	0.0	1.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.9		
Платные услуги									
в % к соотв. пермоду предмеущего года	2.4	2,6	1,8	2.7	23,37	4.0	2,0	1.4	0.7
в % и градыция у вирходу (SA)	-0,1	0.1	0.2	41.1	-6,2	1,0	0,8		

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	041.18	3018	000.18	MRT.18	9968,78	25/918	10030	1017	2330
Нивестиции в основной капитал									
% в сооте, периоду предыдущего пода-		5.2				2.8	3.6	4.4	-0.2
% в предыдущему переору (9А)		1,4				1,0	0.0		
Опроетельство % в соотв. перводу предъдущего года % в предъдущему перводу (SA) Производство межестговаров <sup>2</sup>	2.9 0.1	-0,6 -0,6	0,1 0,2	Q.B Q.D	0,7 0,2	0,9 0,4	48	-1,4	-2,2
% и соотв. периоду предыдущего ліда	5.6	13.7	12.9	16,6	12.6	8.9	6.7	13.2	400
% к предвидишему периору (8А)	-8.9	3.9	1.8	17	0.7	8.3	1.9		
Ныперт мевостговаров не дальнего карубенья									
% в соотв. периоду предыдущего пада	-0.0	-6.4	0.0	2.7	-6.1	B,Y	25,1	28.5	2,6
% к Ррсдыхущему периоду (SA) Имперт мевестицианных товоров <sup>6</sup>	-1.8	-2.8	4.4	-1.6	-3.1	0,0	-0,7		
% к соютв, периоду предыдущего пъда		-30.3	-37,0	49.7	-5.4	4.3	29.9	45.7	6,6
% в предвидущему периоду (94)		-96.7	4.7	-10.4	4.6	-11.4	-9.6		
Грузаперевоми инвест. товаров									
% в сноте, перводу предъедущего года	0.6	-11.3	-5.0	-14,0	-5,2	7,5	2.4	4.5	5,2
% к предыдущему периоду (84)	0.2	-5.5	1.6	26	-1,4	3.7	-1,6		

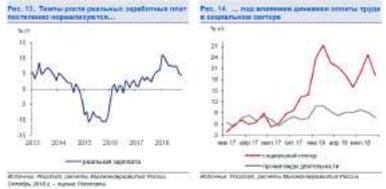
Рынок труда

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил  $8,4\,\%$  г/г (в августе  $-10,1\,\%$  г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до  $4,9\,\%$  г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре ( $10,8\,\%$  г/г в номинальном выражении,  $7,2\,\%$  г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным — до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля (см. «Картина экономики. Июнь 2018 года»).

Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).



Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень остработных всримлен на уровень остработных всримлен на уровень автуста и В ЗА) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0.6 % г/г (-0.3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0.3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.



Таблица 4. Показатели рынка труда

	041.18	36018	сен.18	apr,18	Won.18	Zep18	fente	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к сооти периоду предыдущего года	4.4	6,3	4,9	6,9	7.5	7,6	10,2	2.9	0.9
в % к предъедущему периоду (SA).	0.3	0.7	-0.3	0.3	0.1	0.5	3,8		
Номинальная заработная плата									
в % к споти периоду предыдущего года	8,1	9.5	6,4	10,1	10.2	10,1	12,7	6,7	7.9
в % к предъедущему переколу (SA)	0.7	2.1	0.2	0.8	0,8	1.6	3,9		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,4	2,5	-0,9	2.4	2,1	3,25	-1.7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,6	0,3	-0,8	0.2	-0,4	1,4		
в % к сооте периоду предыдущего года с искл. валюты, недомизмости	1.6	-0,7	-2,9	-1,4	2,4	1,6	0,8/ 3,0 <sup>1</sup>	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы"									
в % к сооте периоду предыдущего года	-0,6	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0.7	0,1
млы чил. (SA)	76,0	76,1	76,1	76,2	76,1	78,2	78,3		
Численность азнятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0.3	0.2	0.4	0.2	0,5	0,5	-0,3	0,1
with ven (SA)	72,4	72,5	72,6	72,6	T2.4	72,6	72,5		
Численность безработных"									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,4	-8.5	-10,1	-7.6	-7.8	-B,4	-8,7	6,6	-0,5
млн. чал. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 16 лет и старше (SA)	59,8	50,8	59,8	59,8	59,8	50,8	59,8		
Уровень безработицы"									
в % к рабочей силе /SA	4.7/4.8	4.6/4.8	4.514.7	4,644,8	4.7/4.8	4.8/4.8	5,1(4.9)	5.24	5.5%

<sup>\*</sup> Домные за 2018-2017 го. предстаелены по егорастной аруппе «15-72 acida», за 2018 год – по егорастной аруппе «15 лет и отприе».

Источник: Ресстат, расчеты Минэкономражития России

### Инфляция

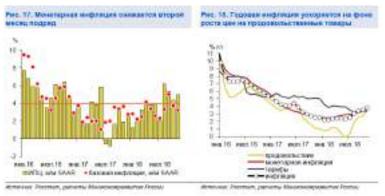
В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Октябрь 2018 года»). В помесячном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась — до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранились на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции — до 0,24~% м/м SA по сравнению с 0,32~% м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6~% м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

<sup>&</sup>quot;Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15-72 года», за 2017-2018 год – по возрастной группе «15 пет и стерше».



Монетарная 6 инфляция в ноябре замедлилась до 0.27 % м/м SA с 0.31 % SA в октябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, остается ниже целевого уровня Банка России (3.23 % м/м SAAR в ноябре после 3.75 % м/м SAAR в октябре).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5 □ 0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3.9 → 4.0 м. Совокуллый задаст курсовой лизамики задеми годовой пифляции опсинвается на уровне 0.5 → 0.6 п.д.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	ROE.18	orr.18	Cen.18	apr.18	2017	2016	2015
Инфонция							
в % к соотв, периоду предъизущего года	3,8	3,5	3,4	3,1	7.5	0.4	12,1
ө % к предыдущему месяцу	0,5	0.4	0,2	0,0	100	2000	
в % к предъядущему месяцу, ВА	0,4	0.4	0,5	8,6	83	-	-
Продовальственные товары							
в % к сооте: периоду предыдущого года	3,5	2,7	2,5	1,9	1.1	4,6	34.0
в % к предъдущему месяцу	1,0	0,0	-0,1	-0,4	- 20		-
в % к предыдущему месяцу, SA	0.6	0.4	0.6	0,9	- 23		-
Непродовольственные товары							
в % є соотв, периоду предыдущего года	4,2	4.1	4,0	3.8	2.8	6.5	13,7
в % к предыдущему месяцу	6,4	0,5	0,4	0,2	23	-	- 2
е % к предыдущему месяцу, 5А	0,3	0.3	0.4	0.2	25.5	1.7	
Услуги							
в % к соотв. перноду предыдущего года:	3,8	4,0	3,8	3,7	6.4	4.9	10,2
в % к предъедущему месяцу	0,0	-0,1	0,2	0.3		-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0.3	0,4	0.3	23	-	- 2
Бааовая инфляция (Росстат)							
е <sup>н</sup> ь к сооте, периоду предъдущета года	2,4	3,1	2,8	2,6	2.1	8,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0.4	0,5	8,3		4	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0.4	0,4	0,4	2.7		-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % в соотв. периоду предыдущиго года:	3,4	3,4	3,2	3,0	2.6	5,8	12,1
п % к предъдущему месяцу	0,3	0,3	0,6	0,3		200	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	6,3	0,4	0,3	- 29		

Источник Росстап, расчеты Монисокоражития Росси

### Банковский сектор

В октябре усилился отток ликвидности по бюджетному каналу (-298 млрд. рублей после -148 млрд. рублей месяцем ранее). Превышение налоговых изъятий над бюджетными расходами в октябре, как и в сентябре, не компенсировалось операциями по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, которые приостановлены Банком России до конца года. Кроме того, в октябре приток ликвидности по операциям Федерального казначейства сократился до 81 млрд. рублей с 457 млрд. рублей месяцем ранее.

В результате структурный профицит ликвидности в октябре продолжил сокращаться. На 1 ноября он составил 2,9 трлн. рублей по сравнению с 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При относительно стабильной величине остатков на корреспондентских счетах наблюдалось снижение объема депозитов банков в Банке России, а также облигаций Банка России в обращении. При этом в условиях неравномерного распределения ликвидности в банковской

системе задолженность отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств в октябре сохранялась на повышенном уровне.



Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику.

В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре-октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровней приблизительно 5,7 % в июне-августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре-октябре также росли.

Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апрелячиоля (8,4–8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на срок свыше 1 года (включая ипотечные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровней около 13 % в летние месяцы).

В октябре наблюдалось восстановление динамики вкладов населения, в то время как корпоративные депозиты продолжали расти.

Прирост рублевых вкладов населения ускорился до 244 млрд. рублей SA в октябре по сравнению с 41 млрд. руб. SA в сентябре и 92 млрд. руб. SA в августе. По валютным депозитам населения7 (с устранением сезонности) в октябре сохранялась негативная динамика, однако темп оттока снизился более чем в два раза по сравнению с предпестнующими месятами таю 34 млрд. руб. SA с 67 70 млрд. дост. США в августе сситябре). В делом наблюдиемая динамика вкладов населенияв иностранной валюте укладывается в понижательный тренд, сформировавшийся с начала 2017 года.

В результате совокупные розничные депозиты (с устранением сезонности) в октябре выросли на  $210\,$  млрд. рублей SA после слабой динамики в предыдущие два месяца. В годовом выражении рост ускорился до  $6.5\,$ % г/г с  $6.0\,$ % г/г месяцем ранее. Корпоративные депозиты (с устранением сезонности) в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику как в помесячном, так и в годовом выражении.

Ускорение роста кредитования в годовом выражении продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами (на 22,0 % г/г в октябре после 21,4 % г/г в сентябре). Увеличение годовых темпов роста наблюдается как в сегменте ипотечного кредитования, так и в сегменте прочих потребительских ссуд (включая автокредиты). Вместе с тем в последние два месяца динамика потребительских кредитов, за исключением ипотеки, в терминах последовательных приростов стабилизировалась на уровне около 24 % м/м SAAR после периода последовательного ускорения.

Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля продолжили увеличиваться. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в октябре выросла на 5,9 % г/г (в сентябре — на 5,6 % г/г). Рост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 6,8 % г/г в октябре с 6,5 % г/г в сентябре. При этом рынок корпоративных облигаций в последние месяцы демонстрирует слабую динамику после двузначных темпов роста в первой половине года. В результате кредитование компаний с учетом корпоративных облигаций растет более умеренными темпами — на 5,4 % г/г в октябре, как и в сентябре.



### Глобальные рынки

Растущие опасения участников рынка относительно избытка предложения на мировом рынке нефти привели к обвалу ее котировок более чем на 20 % в ноябре.

По сравнению с четырехлетним пиком, достигнутым в начале октября (около 85 долл. США за баррель нефти марки «Юралс»), падение нефтяных котировок составило более чем 30 %8. В конце ноября — начале декабря цены на нефть марки «Юралс» стабилизировались на уровнях ниже 60 долл. США за баррель в преддверии очередной встречи ОПЕК+ в Вене. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре составила 64,4 долл. США за баррель по сравнению с 79,6 долл. США за баррель в октябре.

Помимо опасений относительно динамики глобального спроса на нефть в условиях замедляющегося экономического роста, в ноябре негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказывал фактор предложения. Три крупнейших мировых производителя нефти — США, Россия и Саудовская Аравия — в октябре нарастили добычу. По оценкам аналитиков, наблюдаемый прирост мирового предложения более чем достаточен, чтобы компенсировать снижение поставок из Ирана, которое оказалось менее существенным, чем ожидалось, из-за введенных США послаблений для ряда стран — импортеров иранской нефти.

При этом производство нефти в США продолжает бить рекорды. По оперативной статистике на конец ноября, предложение американской нефти достигло 11,7 млн. баррелей в сутки, превысив уровни ноября прошлого года более чем на 2 млн. баррелей в сутки. Несмотря на инфраструктурные ограничения на транспортировку нефти в ключевых нефтедобывающих штатах, количество буровых установок в США продолжало расти. В этих условиях наблюдалось резкое увеличение запасов сырой нефти в США, которые с середины сентября до конца ноября выросли в общей сложности на 49 млн. баррелей (около 12 %).



После октябрьского обвала мировые рынки акций в ноябре оставались волатильными.

В начале ноября поддержку конъюнктуре глобальных фондовых рынков оказывали итоги промежуточных выборов в Конгресс США 6 ноября, которые совпали с ожиданиями рынка и были восприняты позитивно. Так, с 29 октября до 7 ноября (локальный минимум и максимум соответственно) индекс S&P 500 прибавил 6,5 %. С 8 ноября мировые рынки акций возобновили снижение на фоне ухудшения ожиданий относительно перспектив глобального роста и падения цен на нефть. Однако в III декаде ноября конъюнктура вновь развернулась благодаря росту оптимизма участников рынка относительно возможного урегулирования торговых противоречий между США и Китаем на саммите G-20, который прошель Арлентание 30 нежбря. Посклоря по противоремы котировок.

В конце ноября вклад в улучшение динамики глобальных фондовых индексов внесли комментарии главы ФРС США Джерома Пауэлла относительно уровня процентной ставки, которая, по его мнению, «приблизилась к нижней границе нейтрального диапазона». Эти слова были восприняты участниками рынка как сигнал о том, что ФРС США может замедлить ужесточение денежно-кредитной политики (на заседании 6–7 ноября американский регулятор ожидаемо оставил процентные ставки без изменений, однако сохранил прогноз об их повышении на декабрьском заседании и 3 повышениях по итогам 2019 года). На этих новостях индекс S&P 500 подскочил на 2,3 % за день, а доходности 10-летних казначейских облигаций США перешли в фазу снижения и к концу ноября опустились ниже отметки 3 % впервые с сентября текущего года.

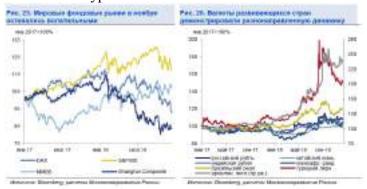
По итогам поября американские фондовые индексы выросли на 0.3 1.8 % Европейские рынки закончили месяц в минусе, при этом наиболее существенное снижение продемонстрировал индекс FTSE 100 на фоне сохраняющейся неопределенности относительно параметров соглашения о выходе Великобритании из Евросоюза.

Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM в ноябре вырос на 4,1 %, отыграв часть октябрьского падения (-8,8 %). Российский фондовый рынок прибавил 1,7 % (-5,0 % в октябре). Вместе с тем индекс Шанхайской фондовой биржи по итогам ноября продолжил снижение (-0,6 % по сравнению с -7,7 % месяцем ранее).

Валюты развивающихся стран в ноябре демонстрировали разнонаправленную динамику. Индекс валют стран с формирующимися рынками JM Morgan в ноябре умеренно вырос (+1,6 %). Наиболее значительное укрепление относительно доллара США продемонстрировали турецкая лира (6,4 % в ноябре), южноафриканский ранд (6,3 %) и индийская рупия (5,9 %). Валюты восточноазиатских стран в ноябре также умеренно укрепились на фоне стабилизации китайского юаня. Валюты латиноамериканских стран, за исключением чилийского песо, в ноябре демонстрировали тенденцию к ослаблению, в то время как курсы основных валют восточноевропейских стран с формирующимися рынками относительно доллара США в целом изменились незначительно.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб

примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.



Источник:: http://economy.gov.ru/

# Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:
  - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
  - гостиницы, мотели, дома отдыха;
  - магазины, торговые центры;
  - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
  - пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

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

#### Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

# Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

# Обзор рынка новостроек Московской области

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

Спрос

### Сентябрь

По данным Росреестра, продажи московских новостроек в сентябре увеличились на 6,6% по сравнению с августом 2018 г. и на 57% относительно сентября прошлого года. Всего ведомство зарегистрировало на территории Москвы по итогам месяца 7 042 договора долевого участия в строительстве жилья и 1 716 договоров долевого участия в строительстве нежилых помещений.

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

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

В результате, например, в Est-a-Tet количество обращений от потенциальных клиентов выросло на 4% относительно сентября прошлого года, а количество сделок - на 46%. По сравнению с августом показатели компании увеличились на 13% и 12%

соответственно. Компания «Метриум» по итогам сентября 2018 г. заключила в полтора раза больше сделок, чем за аналогичный период прошлого года. В «ИНКОМ-Недвижимости» реализованный спрос в «старой» Москве увеличился на 12% относительно августа и на 53% - по сравнению с сентябрем прошлого года.

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

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

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

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

## Октябрь

Несмотря на то, что в первой половине месяца многие покупатели взяли паузу на фоне укрепления рубля, октябрь участников рынка пока радует. Как отмечает Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети СВRЕ, середина осени - практически всегда активный период для рынка недвижимости. Компания «Метриум» за первые две недели октября заключила примерно на 11% больше сделок, чем в первой половине сентября, и в полтора раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. По данным Est-a-Tet, реализованный спрос в этом октябре на 70% выше, чем в октябре 2017-го. В ЖК «Новые Ватутинки» активность покупателей (число заявок) увеличилась на 28% относительно первой половины сентября и на 19% по сравнению с прошлым годом.

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

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

В Est-a-Теt количество ипотечных сделок в абсолютных значениях выросло на 1,5% относительно августа, доля ипотеки в общем объеме спроса достигла 55,5%. Подросла доля ипотеки и в подмосковном «Новом Зеленограде», составив по итогам сентября порядка 60%. Как отмечает Антон Детушев, в ожидании повышения ставок по кредитам клиенты

стремятся если и не заключить сделку, то, как минимум, получить одобрение по кредиту на определенную сумму, чтобы зафиксировать действующую ставку.

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

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

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

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

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

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

Цены и скидки

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

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

Средние бюджеты предложения по классам в границах «старой» Москвы

Сегмент	Ср. бюджет, мл	%	
Сегмент	3 кв. 2017	3 кв. 2018	/0
бизнес	18,4	18,6	0,7%

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

Источник: Est-a-Tet

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

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

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

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

Аналогичные тенденции отмечают и специалисты компании «Инком». По словам Дмитрия Таганова, в настоящее время усредненный размер скидки в московском регионе составляет 5% против 15% год назад. Самые высокие показатели дисконта – от 8% до 25% в зависимости от локации и региона. Для сравнения: в прошлом году максимальная скидка достигала 31%.

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

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

Кроме того, по словам Антона Детушева, из-за повсеместного распространения дисконтов они становятся менее эффективными – покупатели избалованы всевозможными акциями, поэтому не торопятся с принятием решения о сделке. «Куда больший результат дает другая сегодняшняя стратегия девелоперов, а именно – строительство

высококачественного жилья «на класс выше». <...> Именно в данных новостройках сосредоточен спрос», - говорит Детушев.

Впрочем, и в данном случае речь, фактически, идет о скидке - людям предлагается больше за те же деньги. Читать полностью:https://www.irn.ru/articles/40393.html

Сделки

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

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

1		1			
	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Anpens 2018
Москва	3014	3289	3478	3876	3908
Новая Москва	1900	1886	2016	2014	2137
Московския обл. (100 ЖК)	4746	4625	4534	4734	4561

2. Выручка застройщиков от продажи квартир и апартаментов выросла (см. табл. 2). В отличие от зимних месяцев, когда выручка росла медленнее, чем число сделок, в апреле 2018 суммарная оценка выручки застройщиков выросла (несмотря на то, что абсолютное число сделок почти не изменилось). Зафиксирован рост на 3,3% в Москве в старых границах и на 3,7% в Новой Москве. Апрель 2018 года по суммарной выручке девелоперов в Москве с учетом новых территорий (около 53,7 млрд руб.) занял 2-е место за всю историю мониторинга этого показателя (после декабря 2017 года). По отношению к апрелю прошлого года рост рынка составил +33% в Москве, +7% в Новой Москве. При этом, в Московской области снижение выручки еще заметнее, чем падение по числу сделок (-8%).

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

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

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

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

	Менее 5 млн руб.	5-10 млн руб.	10-15 млн руб.	15-20 млн руб.	Более 20 млн руб.
Апрель 2017	25%	49%	13%	6%	6%
Май 2017	26%	49%	13%	6%	6%
Июнь 2017	21%	49%	15%	8%	7%
Июль 2017	23%	49%	14%	7%	7%
Август 2017	22%	51%	14%	7%	5%
Сентябрь 2017	22%	52%	15%	6%	5%
Октябрь 2017	23%	49%	15%	7%	5%
Ноябрь 2017	23%	51%	14%	7%	5%

Декабрь 2017	21%	54%	14%	6%	5%
Январь 2018	23%	52%	14%	6%	5%
Февраль 2018	25%	50%	13%	6%	6%
Март 2018	22%	48%	16%	8%	5%
Апрель 2018	24%	46%	14%	9%	6%

Табл. 3.2. Доля илопечных оделок, по итогам анализа выписок EFPH в 2018 году по субоынизм Московског с рагиона, ниход руб.

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	2018
Моова	44%	52%	51%	48%	45%
Новая Москва	450)	56%	55%	55%	5894
Московская обл. (100 ЖК)	58%	63%	65%	65%	65%

Источник: Аналитический центр ЦИАН

#### Цены

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

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

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

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

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

	Aspen- 2017	2018	Greepans 2018	Маря 2018	Anpera 2018
Modea	186	163	179	185	198
Новая Москви	98	102	102	101	100
Московская обл. (100 ЖК)	88	86	86	94	85

Источник Аналитучкий цинтр ЦИАН

### Предложение

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

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

	Anpans 2017	Яницы 2018	2018	2018	2018	Mah 2018
Mooda	46.7	50.9	49.1	49.5	90,2	45.6
Новая Мосева	125	0.0	9.0	8.8	10,5	9.7
Moox offi	71.2	66.3	61.0	60.8	60,5	54.6

Источник: Аналитический центр ЦИИИ

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

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

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

Табл. 7.2 Динамика вывода нового предложения (суммарная влощадь ивартир и апартаментов) в 2018 гг. (помесячно) по субрынкам Московского региона, тыс. на. м.

	Янагрь 2018	Февраль 2018	Mapr 2018	Апрель 2018
Москва	158	290	239	358
Новая Москва	36	145	255	97
Моси, обл	504	299	521	143
Весь регион	698	734	1015	598

Источник: Аналитический центр ЦИАН

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

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

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

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

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

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

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

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

Таблица 2.1 Предложения в новостройках и строящихся объектах

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

Квартиры в строящихся домах продаются с некоторыми скидками по сравнению со сданными объектами. Например, квартиры в жилом комплексе в микрорайоне «Родники», предполагаемом к сдаче предлагаются по цене 87 тыс. руб. за кв.м. (однокомнатная

квартира), при этом квартиры в домах аналогичного типа, но уже сданных в эксплуатацию в этом же микрорайоне, будут начинаться от цены в 91 тыс. руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах старого жилого фонда

Старый жилой фонд располагается в 5-9 этажных кирпичных и панельных домах. Цены квартир в таких домах составляют:

1-к.: 58 300 – 95 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 100 – 94 600 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 72 800 – 89 300 руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах новой постройки

Цены квартир в домах современной планировки:

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

2-к.: 69 900 – 94 500 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.

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

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

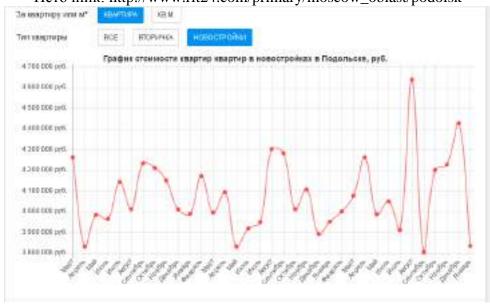
На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная 3 375 267 руб., за месяц показатель изменился на 6 %;
- Двухкомнатная 4 664 273 руб., где средняя цена изменилась на 5 %;
- Трехкомнатная 5 775 509 руб., где показатель стоимости изменился на 5 %;
- Четырех- и многокомнатная 6 496 819 руб., средняя цена изменилась на 8 %. На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:
- Однокомнатная 2 927 365 руб., за месяц показатель изменился на 2 %;
- Двухкомнатная 4 227 721 руб., где средняя цена изменилась на 12 %;
- Трехкомнатная 4 340 826 руб., где показатель стоимости изменился на 21 %;



количество ког	них	средняя	цена	
одноконнатные ква	ртиры: 65.278	руб/на	979 57#	y it
двухкомнатные ква	ртиры 60 511	руб/на	907 5/W	4.0
трёхкомнатные ква	ртиры 64 597	руб/на	968 5/#	40
иногокомнатные кв	ертиры 72 225	руб/на	1.083 5/	es in
квадратный метр для первичном рынке нед		тва хомнат		
перанчном рынке на			в Подольске і	
перанчном рынке на	рвижиносты.	дольска на	в Подольске і	, -
рервичном рынке нед	овижиности. новостройках По	дольска на ь средне	в Подольске ) 18.02.2019	, -
первичном рынке нед Цена квартир в количество комиат	рыжиносты.  новостройнах По средняя площад	дольска на ъ средня 2 556	в Подольске ) в 18.02.2019 вя стоимость	9 - квартиры
первичном рынке нед Цена квартир в количество комиат 1 коми, квартира	овижиности.  новостройнах По  средняя площад  39.3 м²	дольска на ь средня 2 556 3 834	я Подольски я 18.02.2019 я стоимость 267 руб.	9 - квартиры 38 322 5

Источник: http://www.rlt24.com/primary/moscow\_oblast/podolsk



Источник:https://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit

# Предложения по аренде квартир

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

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

24 637 руб. - Средняя стоимость аренда квартиры в Подольске за январь 2019 -8% относительно декабря

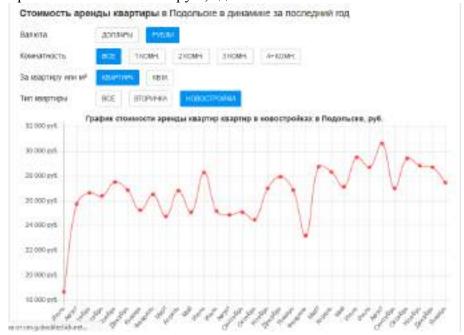
447 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Подольске за январь 2019 -5% относительно декабря

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

- Однокомнатная 18 212 руб., за месяц показатель изменился на 7 %;
- Двухкомнатная 21 349 руб., где средняя цена изменилась на 13 %;
- Трехкомнатная 25 885 руб., где показатель стоимости изменился на 15 %;
- Четырех- и многокомнатная 27 170 руб., средняя цена изменилась на -18 %.

На первичном рынке средняя стоимость аренды по количеству комнат:

- Однокомнатная 21 585 руб., за месяц показатель изменился на 9 %;
- Двухкомнатная 27 368 руб., где средняя цена изменилась на 9 %;
- Трехкомнатная 33 421 руб., где показатель стоимости изменился на -3 %;



Источники информации, использованные при подготовке обзора:

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

http://realty.dmir.ru/

http://www.avito.ru/

http://www.gmsn.ru/

http://www.estatet.ru/

http://www.stroi-s.ru/

http://www.realtypress.ru/

http://glavgradostroy.ru/

http://www.pgi.su/

http://www.str-plus.ru/

http://www.podolska.ru/indexned/

http://riarealty.ru/analysis trends/20161010/408030229.html

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

и другие

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

Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость за 2018 г.

Таблица 2

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	42 000-63 000
Эконом+	64 000-80 000
Бизнесс-класс	От 80 000 – 120 000

Источник: http://rbpinfo.ru/index/rynok\_kvartir\_podolsk\_ 2012/0-40

# Земельный рынок Московской области

Вопрос земельных участков, земли под строительство, участков для инвестирования, под любые цели актуален всегда. Тема земли ежегодно обсуждается людьми самого разного достатка и статуса.

Мы не будем устраивать лекций по поводу анализа рынка земельных участков за последние 5 лет. (там тоже интересно) Скорее поговорим о самых ярких законах, в вопросах земельных участков 2018 года.

Наверное, одна из самых любопытных и уникальных в своем роде "новостей", кому земельный вопрос не безразличен, был Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель».

Вкратце стоит пояснить. Два пункта:

1. ЕГРН — закрепляется как номер один. (единый государственный реестр недвижимости). Чтобы было еще точнее. То на практике правильной и верной должна считаться информация, полученная из ЕГРН, а не из ГЛР (государственный лесной реестр).

Тема действительно остро обсуждалась на разных уровнях. В такой "перетасовке", когда суды ориентировались в первую очередь на ГЛР, все это было достаточно предсказуемо. Ведь люди лишались собственности. Подпадали под эти условия как физические лица, так и юридические.

2. Номером вторым шел вопрос о пересмотре баз данных ГЛР по площадям, которые уже лесами не являются. Масштабы я думаю представить себе сможет каждый. Грубо говоря, не маленькие.

Возвращаясь к нашей предыдущей статье о межевании. http://fontenblo.ru/mezhevanie-zemelnogo-uchastka-dolgaya-rutina-ili-vpolne-reshaemyj-vopros/. Все собственники могли реально провести межевание, сверить свои данные и скорректировать с ЕГРН.

Каждый желающий может ознакомиться с этим законом в открытом доступе.

Вторая новость была тоже воспринята собственниками по- разному. Имеются в виду августовские корректировки в Градостроительный кодекс. Конец лета, время сюрпризов. Закон от 03.08. 2018 года №340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный Кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Тема обширная. Коснуться ее в коротком посте едва ли получится. Но общие выводы изложить можно.

В первую очередь действие закона почувствовала на себе часть граждан, оформляющих самострой, ИЖС строго уведомительный на всех этапах. Привело все это к долгой волоките с приличным пакетом документов. Неточность — отказ чиновника признавать законность постройки и т.д. Стройнадзор тоже получил определенные полномочия. Инспекция садовых и жилых домов.

Ко всему прочему мы все хорошо помним заявление Премьер — Министра РФ Дмитрия Медведева в отношении упрощения процедуры оформления земельных участков. (приобретательная давность). План мероприятий по модернизации правового регулирования земельных отношений утвержден правительством РФ...

Отталкиваясь от нашей первой части, затрагивающей волю закона в области земельных участков, смотря на мнение маститых экспертов в области недвижимости — действительно складывается такое ощущение, что прогнозы на 2018-год и ранее оказались не такими уж иллюзорными. Конечно, как обычно, было много гаданий на "кофейной гуще". Как вы сами заметили из предыдущей статьи. Основных нововведений оказалось не так уж много. http://fontenblo.ru/zemelnye-uchastki-podmoskovya-itogi-2018-goda-1-chast/ Но очевидно, что основной костяк нормативных актов в теме земельные участки, был принят в 15-17 годах. Практически каждое издание, занимающееся обзорами недвижимости, земельных участков, пыталось предсказать на перебой грядущую "ситуацию". Именовали как угодно. "Время неопределенности" например. И это нормально. Ведь с 2013 года

произошло существенное увеличение земельного фонд. Аж более, чем в 6.5 раз. А сам земельный фонд — 79 тыс. га. Понятно, что суть не в количестве земельных участков областного фонда, а скорее в рациональности использования.

Более 75% предложений – земельные участки без подряда! И эта цифра только растет. 17% у квартир в малоэтажных домах. Таунхаусы и прочее от 2 до 7 %.

Традиционно эконом сегмент лидирует, 80% предложений сами за себя говорят. Прочие категории, не смогли даже подтвердить свои позиции. Бизнес, комфорт, высшая категория – уступили разом несколько пунктов в процентном соотношении.

По ценам за коттедж 25 - 30 млн. руб. А ведь ещё в 2016 году ценник доходил до 45 млн. руб.

Элитарная часть рынка это далеко не большинство. Изменения там всегда практически нулевые. А ценовая политика от 80 и выше. Разумеется, надо оценивать каждый коттеджный поселок индивидуально. Темпы роста, или снижение, это конечно целый спектр факторов влияющий на ценообразование.

## Согласия нет.

Всего за год, средняя цена за сотку земельного участка в Подмосковье сократилась на 2,5%. Увеличение стоимости отмечается в Озерском районе, Сергиево – Посадском (2,4%). Руза и Павлов Посад словно сговорились о повышении на (1,4-1,9%). Как мы видим все перечисленные районы в своем ценообразовании где — то перекликаются, но на деле это совершенно разное географическое положение, различная транспортная доступность, инфраструктура. Оттенков "море". Но процент о повышении иногда под копирку. Делать выводы, только вам.

Снижение наблюдается в Орехово — Зуево, Зарайский, Шатурский, Каширский районы, Ступино. От (- 5,5%) до (- 6,4%).

Максимальные цифры мы увидели в Сергиевом – Посаде, Щелково, Одинцово (+3%). Лидирует Красногорск. 7500000 млн. руб за земельный участок. За сотку 400000 тыс. Промежуточный вариант Одинцово, Пушкинский район, Мытищинский район – от 280 до 380 тыс. руб. за сотку. Соответственно от 4700000 до 7100000 млн. руб. за земельный участок.

Подытоживая сказанное выше. Средняя цена за земельный участок по Московской области 2 400000 млн. руб. Цена за сотку 200000 тыс. С оговоркой, где этот участок, какова его ценность (не цена!), преимущества и прочее? Все складывается из мелочей.

# Желания потребителя, востребованность.

В теме спроса, лежит главный фактор. По итогам продаж последних 5 лет, особенно четко стали вырисовываться предпочтения потребителя. Советское "наследие" никого не устраивает. Это неудобно и по всем параметрам просто устарело. Все хорошо в свое время. Процент потенциальных собственников желающих иметь земельные участки, или жилье без лишних сложностей и ненужных компромиссов подавляющее.

Даже в условиях всеобщей стагнации рынка подходящие варианты всегда присутствуют. На нашем личном примере могу сказать, что сама "торговая площадка" земельных участков живая. Помнится, ещё на этапе строительства нашего коттеджного поселка, уже заключались сделки. А до официального открытия было далеко.

Усредненный образ востребованного продукта, это площадь близкая к 150 кв.м. находящаяся в 30 — 40 км от Москвы максимум. Цена до 7000000 млн. руб. Поселок со всей необходимой инфраструктурой, охраняемая территория, река, озеро, лес. Цифры это то, что может стать важным фактором при выборе вашего земельного участка. Но все же земля — уникальный ресурс, и выбор часто делается единожды и на долгие годы. Одна из наших важнейших целей, не только предоставить вам возможность приобрести отличные земельные участки в собственность, но и просто разобраться во всех хитросплетениях и особенностях этого не самого простого вопроса.

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

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

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

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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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

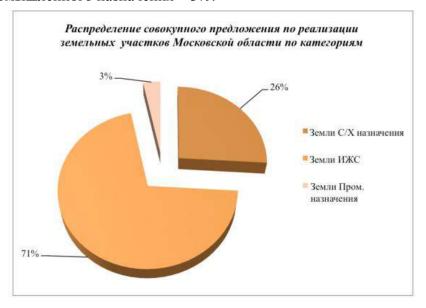


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

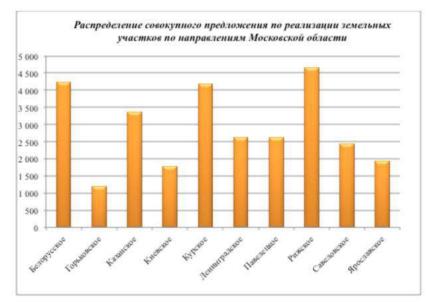


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

		Средияя	ствимость руб/св	m. C/X	Средия	а стоимость руб./с	от. ИЖС	Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения				
Ne n/n	Направление	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД		
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634		
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851		
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098		
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392		
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403		
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960		
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584		
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127		
9	Савезовское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203		
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846		

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

			Дис	апазон руб/сот.	C/X	Диа	пазон руб./сот. I	ижс	Диапазон ру	рб./com. Пром. 1	пазначения
Ne n/n	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	74	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
*	Белорусское	max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2		min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
-	Горьковское	max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
्	3451 V	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
3	Казанское	max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
	************	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
4	Киевское	max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
2		min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
5	Курское	max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
		min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
6	Ленинградское	max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7		min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
*	Павелецкое	max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
	2000000	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
8	Рижское	max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	C	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
*	Савеловское	max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
		min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
10	Ярославское	max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

# Анализ основных ценообразующих факторов

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

направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра, райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

							Табли	ца 5. М	естопо	ложен	ве. Кор	ректир	провочн	ые коз	ффици	енты д	ля ЗУ г	произв	одстве	ного в	назначе	ввя. М	Госква.	(по оф	ертам)
D													Анало	ги, км											
Pacci	оянне	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	1	1,00	1,56	2,03	2,44	2,81	3,16	3,49	3,81	4,11	4,40	4,67	4,94	5,20	5,46	5,70	5,95	6,18	6,41	6,64	6,86	7,08	7,30	7,51	7,72
	2	0,64	1,00	1,30	1,56	1,80	2,03	2,24	2,44	2,63	2,81	2,99	3,16	3,33	3,49	3,65	3,81	3,96	4,11	4,25	4,40	4,54	4,67	4,81	4,94
	3	0,49	0,77	1,00	1,20	1,39	1,56	1,72	1,88	2,03	2,17	2,31	2,44	2,57	2,69	2,81	2,93	3,05	3,16	3,28	3,39	3,49	3,60	3,71	3,81
	4	0,41	0,64	0,83	1,00	1,15	1,30	1,43	1,56	1,68	1,80	1,92	2,03	2,13	2,24	2,34	2,44	2,54	2,63	2,72	2,81	2,90	2,99	3,08	3,16
	5	0,36	0,55	0,72	0,87	1,00	1,12	1,24	1,35	1,46	1,56	1,66	1,76	1,85	1,94	2,03	2,11	2,20	2,28	2,36	2,44	2,52	2,59	2,67	2,74
	6	0,32	0,49	0,64	0,77	0,89	1,00	1,10	1,20	1,30	1,39	1,48	1,56	1,64	1,72	1,80	1,88	1,95	2,03	2,10	2,17	2,24	2,31	2,37	2,44
	7	0,29	0,45	0,58	0,70	0,81	0,91	1,00	1,09	1,18	1,26	1,34	1,41	1,49	1,56	1,63	1,70	1,77	1,84	1,90	1,96	2,03	2,09	2,15	2,21
	8	0,26	0,41	0,53	0,64	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,37	1,43	1,50	1,56	1,62	1,68	1,74	1,80	1,86	1,92	1,97	2,03
	9	0,24	0,38	0,49	0,59	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,33	1,39	1,45	1,51	1,56	1,62	1,67	1,72	1,78	1,83	1,88
ĕ	10	0,23	0,36	0,46	0,55	0,64	0,72	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30	1,35	1,41	1,46	1,51	1,56	1,61	1,66	1,71	1,76
H.	11	0,21	0,33	0,43	0,52	0,60	0,68	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,47	1,52	1,56	1,61	1,65
0.116	12	0,20	0,32	0,41	0,49	0,57	0,64	0,71	0,77	0,83	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	1,52	1,56
Ž	13	0,19	0,30	0,39	0,47	0,54	0,61	0,67	0,73	0,79	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48
200	14	0,18	0,29	0,37	0,45	0,52	0,58	0,64	0,70	0,75	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	1,38	1,41
Š	15	0,18	0,27	0,36	0,43	0,49	0,55	0,61	0,67	0,72	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	1,32	1,35
	16	0,17	0,26	0,34	0,41	0,47	0,53	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,26	1,30
	17	0,16	0,25	0,33	0,39	0,46	0,51	0,57	0,62	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	88,0	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25
	18	0,16	0,24	0,32	0,38	0,44	0,49	0,54	0,59	0,64	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20
	19	0,15	0,24	0,31	0,37	0,42	0,48	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16
	20	0,15	0,23	0,30	0,36	0,41	0,46	0,51	0,55	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
	21	0,14	0,22	0,29	0,34	0,40	0,45	0,49	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	22	0,14	0,21	0,28	0,33	0,39	0,43	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	88,0	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
	23	0,13	0,21	0,27	0,32	0,37	0,42	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	88,0	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	24	0,13	0,20	0,26	0,32	0,36	0,41	0,45	0,49	0,53	0,57	0,61	0,64	0,67	0,71	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в

							r	ородах РФ :	по офертам
Ne.	Наименование	Права	Торговое в	Гостиницы	Офисио-	Жилые	Произв	Отдых	Охранные
п/п	павменование	права	сервисное	тостанацы	админ.	дома	складск.	(рекреац.)	30HЫ***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатерин6ург	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	-

1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

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%).

•	-	-	ца корреляциони		ых дав	ных (влея	нне м	естоположення)
№ п/п	Наименование, назначение		ессионное уравнени		R	РС, ППА, РЦ, ед.нзм.	86,	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва							
$\overline{}$	Оферты					_		
1.1.	Офисно-административ:	ные РС = 321 249	*(Расстояние от цен	тра) <sup>-1,052</sup> 0,81		руб./кв. м	KM	очень высокая
1.2.	Офисно-административа	ные ППА = 188 1	09*(Расстояние от ц	е <b>нтра)</b> - <sup>4,915</sup> 0,64	0,805	руб./кв. м	KM	BPICORY
	Торговое	$PC = 386\ 036$	*(Расстояние от цен	Tpa)-1,078 0,68			KM	высокая
1.4.	Торговое	IIIIA = 233 4	33*(Расстояние от ц	е <b>нтра)</b> - <sup>0,991</sup> 0,60	0,778	руб./кв. м	KM	высокая
1.5.	Производственное	PC = 36 446*	(Расстояние от цент	pa) <sup>-0,643</sup> 0,65	0,809	руб./кв. м	KM	BMCORUE
1.6.	Производственное	IIIIA = 34 34	8*(Расстояние от це	атра) <sup>-0,64</sup> 0,41	0,645	руб./кв. м	KM	заметная
	Сделки							
1.7.	Коммерческое назначен	не РС = 252 066	*(Расстояние от цен	<b>тра)</b> -1,16 0,81	0,900	руб./кв. м	KM	очень высокая
2	Московская область							
	Оферты							
2.1.	Торговое	PC = 59 022*	(Расстояние от МКА	Д) <sup>-0,683</sup> 0,84	0,916	руб./кв. м	KM	очень высокая
2.2.	Производственное	PC = 13 316*	(Расстояние от МКА	Д) <sup>-0,53</sup> 0,49	0,705	руб./кв. м	KM	BMCOKAR
3	Ленинградская області	Ь						
	Оферты							
3.1.	Производственное	PC = 7.408,1	(Расстоянне от КАД	0,67	0,823	руб./кв. м	KM	BMCOKAR
4	Ярославль							
	Оферты							
4.1.	Производственное	$PC = 9 \ 202.9^{\circ}$	(Расстоянне от цент	pa)-4,946 0,85	0,922	руб./кв. м	KM	очень высокая
* <i>III</i> K	гла Чеддока:	•						
Значе	евне R	0,1 - 0,3	0,3 - 0,5	0,5-0,7		0,7 - 0,9		0,9 - 0,999
Тесно	та связи	слабая	умеренная	заметная		BMCOKAR		очень высокая

Истчоник:СРК-2018 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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 разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано «торг». Согласно источника: Справочник

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%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки пол индустриальную застройку

Nº	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

Nº	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

100	Нанивновани фактора	Эначимость финтора
1	Местоположания замальнего учестка	0.3
2	Otupe though (bactis waturete)	0.1
3	Передаванные имуществлиные преим	0.1
4	Налигии эпопроснабиения на учестве	8.1
Б	Налегия водромабациям и изголивация не участке	8/1
	Наличи гооскобирних ил участия	9.7

Таблица 9. Ценкообразующие факторіє. Земетняма Участня под 11360 Ме. Наименоводине факторіє Значинаєть факторіє 1 Мостиповодиние факторіє 0,57 д. Передаваємиє имущественням преки 0,36 д. Наимено вторіторіс обоснів преки 0,14 д. Объщи поставодинаєть 0,14 д. Объщи поставодинаєть 0,14 д. Объщи поставодинаєть 0,14 д. Объщи поставодинаєть 0,14 д. Наимено верхонобразнаєть по участня 0,10 участня 0

	учистия под обз	sexum peoplesilli
No.	Наименование фактера	Значиность фактора
t.	Местоположение земельного участка	0.30
2	Officer strougly (basisp wassings)	0.1
2	Переривенные имуществоиные треми	0.5
4	Наличем электрофиябаливах из участва	8.1
4	Информацио-гессиональные условия	0.1
0	Налими возронивания и санализации на участка	0.0

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

NΩ	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

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

#### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

					Табл	тица 32
Земельные у	частки. Да	нные, уср	едненнь	е по Рос	сии5	1
Площадь, кв.м		100 V (0)	аналог		S. Williams	1
	<1500	1500- 3000	3000- 6000	6000- 10000	>10000	

	мельные шленного і					
Плош	адь, га	1	STATE OF	аналог		A Property
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
объект оценки	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0.68	0,76	0,88	1,00	1.06
	>10	0.65	0.72	0.83	0.95	1.00

Земелы		ции (ком	исно-торг мерческог едненные	о назнач	ения).	Таб
Плош	адь, га			аналог		ALCOHOL:
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
() Zi	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0.88	1,00	1,12	1,26	1,32
объект	0,5-1,0	0.78	0,90	1,00	1,13	1,18
оценки	1,0-0,3	0.70	0,79	0.89	1,00	1.05
	>3	0.66	0,76	0.85	0,95	1.00

Таблица 35

Земел	тьные участк	ки доп и	С. Данные	, усредне	нные по	России	
Плоц	адь, кв.м	аналог					
		<1500	1500- 3000	3000- 6000	6000- 10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1.24	1,27	
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21	
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1.08	1,11	
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03	
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00	

Таблица 36

Земелы	ные участкі	и под МЖ Росе		е, усредн	энные по		
Плоц	цадь, га	аналог					
		<0,5	0,5- 1,5	1,5-5	>5		
	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44		
объект	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29		
оценки	1,5-5	0.74	0,83	1,00	1,07		
	>5	0,69	0.77	0,93	1,00		

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

				T	аблица 54
361	иельные у	частки сель	скохозяйств	енного назна	чения
Площа	адь, га	the San S	CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE	лог	No. of the latest and
		<10	10-30	30-100	≥100
	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
объект	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
оценки	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0.96	1,00

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер  $\Pi.A$ .

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

Таблица 24. Дианазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков Местоположени Ne Днапазоны п/п орректирово участков Городские земельные участки Городского коммерческого Города РФ Удаление на 0,3-0,8 км 0...21% 1 назначения (торговля, офисы, вокзала сервис) Городского коммерческого 2 назначения (торговля, офисы, Близость к метро Удаление на 0,3-0,4 км. 0...13% Мск, СПб сервис) Городского коммерческого Близость к 3 назначения (торговля, офисы, Удаление на 0,3-0,5 км. 0...9% Города РФ остановке транспорта сервис) Городского коммерческого Близость к различия не 4 Мск, СПб назначения (торговля, офисы, остановке Удаление на 0,1-0,2 км. . выявлены сервис) транспорта Городского коммерческого Наличие рядом различия не 5 назначения (торговля, офисы, Удаление на 0,3-0,5 км. Мск, СПб церкви выявлены сервис) Городского коммерческого Наличие Отсутствие различия не 6 Мск. СПб иженерных сетей назначения (торговля, офисы, инженерных сетей выявлены на участке сервис) Городского коммерческого 7 назначения (торговля, офисы, Наличие ИРД Без ИРД 10...26% Мск, СПб, М.О. сервис) Наличие Городского коммерческого культурно-Удаленность от 8 назначения (торговля, офисы, 0...12% Мск, СПб исторического ансамбля до 0,5 км. сервис) ансамбля Наличие источника Этсутствие источников Городского коммерческого экологической экологической 9 0...-28% Мск, СПб назначения (торговля, офисы, опасности опасности в зоне до 3 сервис) (химзавод, выбросы) Земли мелких населенных пунктов Краснодарский Отсутствие газа и Наличие газа на край, М.О. 1 Под и.ж.с. возможности 19...24% Ленинградская участке полключения обл. Краснодарский Отсутствие газа и Наличие газа рядо край, М.О. 2 Под и.ж.с. возможности 12...23% Ленинградская с участком полилючения обл. Краснодарский Наличие леса или Отсутствие леса, край, М.О, 3 5...13% Под и.ж.с. Ленинградская водоема рядом водоема обл. Краснодарский Наличие культурно-Удаленность от край, М.О, 5 0...18% Под и.ж.с. исторического ансамбля до 1,5 км. Ленинградская ансамбля обл. Наличие рядом 6 M.O. Под и.ж.с. Удаление на 0.3-0.5 км 0...8% церкви 7 0...12% M.O. Под и.ж.с. Наличие школы Отсутствие школы Наличие рядом Отсутствие 8 9...25% Под и.ж.с. федеральной M.O. федеральной трассы трассы

№ п/п	Наименование ЗУ	Ус	ловня	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
9	Под н.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	08%	M.O.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	038%	M.O.
	Землі	в загородных владе	вий до 30 км. от город	0B	
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	816%	M.O.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	011%	M.O.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	010%	M.O.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	415%	M.O.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	46%	M.O.

#### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

Класс объектов	Акт	стивный рынок		
	Среднее	Доверительны интервал		
Цены предлож	ений объекто	ов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%	
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%	
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%	
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%	
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%	
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%	
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%	

# Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблипа 122

Класс объектов	Akt	гивный рыі	нок
	Среднее	Расширенны интервал	
Цены предлох	кений объект	гов	7/4
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

#### Выводы:

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

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

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

## Источники:

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

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

http://www.opin.ru/analitycs/real\_estate\_market/resident\_estate/new\_buildings/2012/4.html Источники:

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

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

http://www.opin.ru/analitycs/real estate market/resident estate/new buildings/2012/4.html

## 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

# 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

# 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Доходный подход

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

#### Затратный подход

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

# Сравнительный подход

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

#### 3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

анализ земельного участка как неосвоенного;

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

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

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

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

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

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

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

Основными видами жилых образований являются:

- жилой район (поселок) площадь территории свыше 50 га;
- жилой комплекс (группа кварталов) до 50 га, но не менее 10 га;
- квартал (группа участков) до 10 га.

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

к ТСН ПЗП-99 МО (Рекомендуемое)

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

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

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

Общая площадь земельного участка: 142 208 кв.м.

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

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

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

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

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

Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2018 г.

Таблица 3

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	42 000-63 000
Эконом+	64 000-80 000
Бизнесс-класс	От 80 000 – 120 000

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

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

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

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

#### Выводы:

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

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

#### 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

#### 4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

# Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

#### Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

### Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

### Метол остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- в сравнительном подходе метод распределения; метод выделения и метод сравнения продаж;
- в доходном подходе метод земельной ренты, метод продолжаемого использования; метод остатка для земли.

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

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

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

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

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

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

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

 $V_L = L^*V_O$  – стоимость земельного участка;

 $V_B = B * V_O -$  стоимость улучшений.

Где:

*L*– доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

В- доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

VO - стоимость объекта недвижимости.

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

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

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

Гле

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

RL- коэффициент капитализации для земельного участка;

RO- коэффициент капитализации объекта;

VO - стоимость объекта недвижимости;

*RB*- коэффициент капитализации для здания;

VB- стоимость здания;

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

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

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

$$V_L = Vo - V_B;$$

Гле:

VL – стоимость земельного участка;

VO- стоимость объекта;

 $VB = (\Pi M + KM + \Pi \Pi)$  - затраты на строительство (улучшений)

Где:

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки;

 $\Pi\Pi$  – прибыль предпринимателя.

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

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

$$- V_{L} = L * V_{o}$$

$$V_{L} = \frac{NOI_{L}}{R_{L}}$$

$$V_{L} = V_{O} - V_{B};$$

$$(1)$$

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

### Расчет коэффициента капитализации для объектов застройки

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

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

где

 $Y_{on}$  — норма дохода на капитал;

 $Y_{rf}$  — безрисковая ставка;

 $Y_{fm}$  — премия за риск рынка недвижимости;

 $Y_L$  — премия за риск ликвидности;

 $Y_r$  — премия за риск управления недвижимостью.

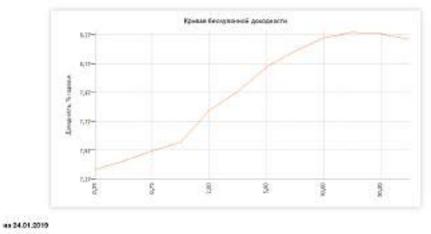
### Определение безрисковой ставки

Определение безрисковой ставки

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на срок до 30 лет, которая составляет 8,34% http://www.cbr.ru/hd base/default.aspx?prtid=gkoofz mr





Concer not appeared. Per	0.25	650	0.75	1.00	2.00	3.00	5.00	7,04	10.00	15.00	20,80	36.00
Диодинов. Мисания	7.44	7.90	15	7.63	7.86	7.96	8.15	9.36	8.36	1.39	9.38	8.34

ворее подрадная имформация на серве тито «Москоентая дурка», "А.

### Определение рисков

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

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

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

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 0,75%. равной середине значения интервала 0-1.5%.

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi_{\text{ликв}} = \frac{R_{\text{6}} \times L}{Q}$$

где: П – премия за ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,34%, а типичный срок реализации индивидуальных домов составляет 5 месяцев, премия за риск ликвидности составила: (8,34\*5)/12=3,48%.

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

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

### Определение нормы возврата капитала

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

В данной оценке используется метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

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

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 8,34%

k – срок прогнозирования -4 года.

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 22,08%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:  $R = Yon - \Delta * Sff$  где  $\Delta$  — изменение стоимости недвижимости произойдет через 4 года, на основании прогноза инфляции.

Прогноз инфляции

Таблица 4

Год	Макс.	Мин.
2019	5,2%	3,2%
2020	5,0%	3,0%
2021	4,3%	3,3%
2022	3,9%	2,9%
Δ	19,7%	12,99%

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

### Расчет ставки капитализации

Таблица 5

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,34%
Премия за риск рынка недвижимости	0,75%
Премия за риск управления недвижимостью	0%
Премия за риск ликвидности	3,48%
Ставка дохода на капитал	12,57%
Δ	12,99%-19,7%
Фактор фонда возмещения	22,08%.
Норма возврата капитала	2,87-4,35%
Ставка капитализации	8,22÷9,70%

Источник: расчет Оценщика

### Определение прибыли предпринимателя

 $Profit = Pr \times (CCC + \mathcal{I}K\mathcal{U})$ 

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

Величина прибыли предпринимателя определена согласно данным СРД 23, 2018 г. Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области



<b>№</b> п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль	предпринимателя (ПП), %	Рыночные	(ВиИ), %
			S 1885	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
-	Середина	Типовое жилье	4, «C-B»	44	38	4	
4	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «A, B»	87	74		
	Центр	Магазины	1. 4. «C»	43	41	7	
	Середина	Торговые комплексы	1. 6. «B»	68	64	ji -	Ů
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «B»	45	42		
	Середина	Производственные помещения	1, 4, «C»	36	35	ii -	
	Окраина	Производственные помещения	1, 4, 3, «C»	33	31		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «A»	66	57		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «B»	59	56		
	Центр и основные магистрали	Офисы	1. «C»	44	39		
	Окраина	Офисы	3. 6. «B»	39	36		
	Окраина	Офисы	4, 1, «C»	38	32		ř –
	Середина	Склады-терминалы	4 «B»	58	52		
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4. «B»	64	61		
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «C»	43	41		
	Средние районы	Гаражи металлические (3 × 6 м)	5	12	11		
	Центр	Подз. парковки в этитных жилых зданиях	1.3	67	58		
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	61	52	-	F
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	55	46		F -
	A STATE OF THE PROPERTY OF THE		T. F. T. C.	22	26		
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «B, C»	38-50			
12.	Середина Московская область	Типовое жилье	4, «C, B»	38-30	32-41		
12.	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загор. влад. по индив. проектам	1, 3	49	42		
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элигные загор. влад. по индив. проектам	OE3	40	36		
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	32	29		î .
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	7 🔻	30	26		
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	38	30		
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	30	27		
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «C»	20-25	19-25		J.

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2018 год 19-25%.

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

Прибыль предпринимателя	Неакт	ивный ры	інок
при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Среднее	Расшиј инте	ренный рвал
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	9%	25%
1.2 Низкоклассные производственно- складские объекты	14%	8%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	13%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12%	28%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	16%	10%	23%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	6%	18%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

120

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

### 4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

Диапазон величин затрат на строительство домов определялся по сборнику КО-ИНВЕСТ 2009 «Жилые дома», за аналог выбран объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, 16-х секционный дом серии 86 (стр.140-141) справочная стоимость 1 кв.м. составляет 22 313,53 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2009 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 104 за 2018 года величина поправки на 01.09.2018 составляет 9,760/5,072 = 1,92. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 43 109,75 руб./кв.м., с учетом отлелки.

Нужно произвести корректировку на общую площадь застройки.

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

Таблина 6

На разницу в объег	ме	На разницу в площади		
Объем объекта оценки / Объем аналога	Корректи ровка	Площадь объекта оценки / Площадь аналога	Корректир овка	
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2	
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1	
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1	
0,70-1,30	1	1,16 – 1,50	0,95	
1,31-2,00	0,87	1,50 - 2,00	0,93	

Общая площадь застройки аналога составляет: 3227 кв.м.

Общая площадь объектов оценки больше 40 000 кв.м.

Соотношение равно 40 000 кв.м./3227 кв..м.=12,4

Принимаем корректировку равную 0,93

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

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

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

Таблица 7

	Наименование	Ед. изм.	Количество	Источник
$N_{\underline{0}}$	показателя	ъд. изм.	Количество	получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на	Кв.м.	62571,52	Приложение1
	рынке			
	Общая площадь	Кв.м.	142 208	Документы о
2	земельного участка	IXB.M.	142 200	собственности
3	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	2 508 621 759,85 до 3 010 346 111,82	Расчеты оценщика
4	Цена продаж	Руб./кв.м.	70 000 – 80 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
	Величина арендной	Руб./кв.м.	5 500-7 000	Анализ рынка,

5	ставки, готовых площадей			расчеты оценщика (Приложение 3)
7	Затраты на благоустройство	Руб.	445 841 645,22	Приложение 1
9	Затраты на строительство школ	Руб.	320 072 003,37	Приложение 1
10	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	87 601 555,08	Приложение 1
11	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	125 912 183,19	Приложение 1
12	Общий коэффициент капитализации	%	8,22÷9,70%	Расчет оценщика
13	Прибыль предпринимателя	%	10-30	Расчет оценщика по данным СРД 19, 2016 г.
14	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ	%	25-35	В соответствии с НЭИ и данными [8,9]

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

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

### Расчет доходов от продажи жилья

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

### Расчет доходов от аренды жилья

Расчет доходов от аренды жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 4 года, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика

аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

### 4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ МЕТОДОМПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Ставка определялась из диапазона 10% - 30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами — выделения, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 23,55%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

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

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	50	35	15	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	2432311411	1702617988	729693423,4	4864622822
Выручка	0	2432311411	1702617988	729693423,4	4864622822
Затраты на строительство, рубли	2546911150				2546911150
Ставка					
дисконтирования 23,55%					
Коэффициент	1	0,899660442	0,728175186	0,589376921	
NPV	-2546911150	2188254360	1239804170	430064463,2	1311211843

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

Затраты на благоустройство	445 841 645,22
Затраты на строительство школ, рубли	320 072 003,37
Затраты на строительство детских садов, рубли	87 601 555,08
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	125 912 183,19
Общие затраты с учетом ПП (23,55%), рубли	1 210 082 536,47
Стоимость земельного участка по методу	1311211843-1 210 082 536,47=
предполагаемого использования, рубли	101 129 306,48p.

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

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

Величины коэффициентов капитализации уточнялись из рассчитанного диапазона общего коэффициента капитализации 8,22÷9,7% (п.4.2) в процессе итерационного решения пяти уравнений, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

Величины коэффициентов капитализации установлены: для затрат на выполнение бизнес плана -0.0876; для земельного участка -0.052; для объекта в целом общий коэффициент капитализации -0.106; соотношение долей 0.67 - 0.34.

Расчет приведен в таблице.

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

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	50	35	15	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	213199001,5	149239301,1	63959700,46	426398003
Выручка	0	213199001,5	149239301,1	63959700,46	426398003
Затраты на строительство, рубли	2546911150				2546911150
Ставка дисконтирования 23,55%					
Коэффициент	1	0,899660442	0,728175186	0,589376921	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	2546911150				2546911150
Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		191806708	108672355,8	37696371,33	338175435,1

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

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

Гле:

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

RL- коэффициент капитализации для земельного участка;

RO- коэффициент капитализации объекта;

VO - стоимость объекта недвижимости;

*RB*- коэффициент капитализации для здания;

*VB*- стоимость здания;

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

Величина затрат на строительства зданий составляет 2546911150 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении пяти уравнений из диапазона 2 508 621 759,85 до 3 010 346 111,82 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина RO\* VO совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 336980329,9 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 2546911150рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

С3 =(338175435,1-2546911150\*0,106)/0,052=1 311 593 331,28р.рублей

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

Затраты на благоустройство	445 841 645,22
Затраты на строительство школ, рубли	320 072 003,37
Затраты на строительство детских садов, рубли	87 601 555,08
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	125 912 183,19
Общие затраты с учетом ПП (23,55%), рубли	1 210 082 536,47
Стоимость земельного участка по методу остатка,	1 311 593 331,28p1 210 082 536,47=
рубли	101 510 794,81

### 4.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИМЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика, которая определялась из диапазона 10-30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами — предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 23,55 %. Доля стоимости земельного участка составила 34%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 25-35%, в соответствии с НЭИ см.раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений.

Результаты расчета приведены в таблице:

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

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	50,00	35,00	15,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	2 432 311 411,20	1 702 617 987,84	729 693 423,36	4 864 622 822,40p.
Выручка	0	2 432 311 411,20	1 702 617 987,84	729 693 423,36	4 864 622 822,40
Ставка дисконтирования 23,55%					
Коэффициент	1	0,899660442	0,728175186	0,589376921	
NPV	0	2 188 254 359,92	1 239 804 169,93	430 064 463,18	3 858 122 993,02

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 3 858 122 993,02рубля. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 34% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка 3 858 122  $993,02*0,34 = 1\ 311\ 761\ 817,63$  рублей

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

Затраты на благоустройство	445 841 645,22
Затраты на строительство школ, рубли	320 072 003,37
Затраты на строительство детских садов, рубли	87 601 555,08
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	125 912 183,19
Общие затраты с учетом ПП (23,55%), рубли	1 210 082 536,47
Стоимость земельного участка по методу	1 311 761 817,63-1 210 082 536,47=
распределения, рубли	101 679 281,16

### Согласование результатов

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

Получены следующие результаты:

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Bec	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого	0,33	101 129 306,48 рублей
использования	0,33	101 129 300,46 руолей
Метод остатка	0,33	101 510 794,81 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	101 679 281,16 рублей.
Окончательное заключение о		
рыночной стоимости объекта		101 439 794,15 рублей
оценки с учетом округления:		
Справедливая стоимость 1 кв.м,		713 32 กุษกับอุษั
без учета операционной аренды		713,32 рублей

Справедливая стоимость одного квадратного метра равняется: 69 539 057,33 руб./142 208 кв.м= 713,32 руб./кв.м руб./кв.м

Корректировка справедливой стоимости 1 кв.м:

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

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

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

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость одной сотки, оцениваемых объектов составляет: 1146,33 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит:1,5%\*1146,33 руб./кв.м=17,2 руб./кв.м. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 1,43 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет: 0,011 руб./кв.м+1,43 руб./кв.м =1,441 руб./кв.м Срок действия договора 12 месяцев

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет:1,441 руб./кв.м/месяц \*12 месяцев=17,292 рублей/кв.м.

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

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка Цб http://www.cbr.ru/ Она составляет :7,75%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

 $17,92*(1+7,75\%*12/12)^{(12/12)}=19,31$  рублей за кв.м.

Справедливая стоимость 1 кв.м, с учетом операционной аренда составит: 713,32 руб./кв.м.+19,31 руб./кв.м.=732,63 руб.

Кадастрові	ый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка округленно, руб.
50:27:002080	6:957	д. Пузиково	142 208	732,63	104 185 847,04	104 200 000
ИТОГО	)				104 185 847,04	114 200 000

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

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных путей и лесного массива, для других двух земельных участков. Это так называемые обеспечивающие земельные участки. Справедливая стоимость 1 кв.м. основного земельного участка составляет: 713,32 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге  $\Phi$ . Питер Боера 1, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Учитывая изложенное, стоимость 1 сотки оцениваемых земельных участков составляет: 713,32\*0,25=178,33 руб./кв.м.

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

Расчет представлен в таблице:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка округленно, руб.
50:27:0020806:964	д. Пузиково	508	178,33	90 591,64	91 000
50:27:0020806:960	д. Пузиково	330	178,33	58 848,90	59 000
50:27:0020806:959	д. Пузиково	616	178,33	109 851,28	110 000
50:27:0020806:958	д. Пузиково	2830	178,33	504 673,90	505 000
50:27:0020806:956	д. Пузиково	153	178,33	27 284,49	27 000
50:27:0020806:963	д. Пузиково	23	178,33	4 101,59	4 000
ИТОГО				795 351,80	796 000

Итого справедливая стоимость всех оцениваемых земельных участков составит: 104 996 000 рублей

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка округленно, руб.
50:27:0020806:957	д. Пузиково	142 208	732,63	104 185 847,04	104 200 000
50:27:0020806:964	д. Пузиково	508	122,25	90 591,64	91 000
50:27:0020806:960	д. Пузиково	330	122,25	58 848,90	59 000
50:27:0020806:959	д. Пузиково	616	122,25	109 851,28	110 000
50:27:0020806:958	д. Пузиково	2830	122,25	504 673,90	505 000
50:27:0020806:956	д. Пузиково	153	122,25	27 284,49	27 000
50:27:0020806:963	д. Пузиково	23	122,25	4 101,59	4 000
ОТОТИ		·		104 981 198,84	104 996 000

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

\_

### 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Bec	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	104 996 000 рублей
Метод остатка	0,33	104 996 000 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	104 996 000 рублей.
Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления:		104 996 000 рублей

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

- 1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.
- 2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.
- 3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

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

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

104 996 000 (Сто четыре миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч) рублей. В том числе

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость участка округленно, руб.
50:27:0020806:957	д. Пузиково	142 208	104 200 000
50:27:0020806:964	д. Пузиково	508	91 000
50:27:0020806:960	д. Пузиково	330	59 000
50:27:0020806:959	д. Пузиково	616	110 000
50:27:0020806:958	д. Пузиково	2830	505 000
50:27:0020806:956	д. Пузиково	153	27 000
50:27:0020806:963	д. Пузиково	23	4 000
ОТОТИ		·	104 996 000

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

Во исполнение п.30  $\Phi$ CO N27, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли  $P\Phi$  (Минэкономразвития России) N2611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» ( $\Phi$ CO N27)», по мнению оценцика, 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–pecypcы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

### 6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: ПИТЕР, 2001. 336 с.
- 2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- 3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой М.: Финансы и статистика, 2002.
- 4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- 5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. 442 с.
- 6. Фридман Д,, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело Лтд, 1995. 461 с.
- 7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. 231 с.
- 8. 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 M.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. ( $\Phi$ CO №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 ( $\Phi$ CO №1).

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

Объект-аналог — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. ( $\Phi$ CO №1).

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

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

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

### Приложение №1 Данные для расчета

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

### Расчёт стоимости освоение участков

### Озеленение и благоустройство

Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012

Озеленение табл. 17-03-006

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

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой

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

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

тротуары - 7,5%

Общая площадь (142 208)

индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3 кв.2018 г=9,760/6,127=1,593 (справочник КО-Инвест выпуск 104 сентябрь 2018))

Озеленение - 63 993,6м2

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

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

Автостоянки 6683,78 м2 на 1м2

5500руб х 6683,78 = 36760790 руб

Тротуары - 10665,6 м2

50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие

50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие на 100м2 / (149270 x 10665,6 м2/(100\*2 м2)+ (213390 x 10665,6 /(100\*2 м2)/ x1,593 x 1,2 = 36 970 214,93 руб

Итого Благоустройство: 445 841 645,22 рублей

Расчёт выполнен по государственным сметным нормативам НЦС 81-02-2012
Утверждёным приказом министерства регионального развития РФ от 30декабря 2011г за №643
Обоснование расчета табл.14-09-002
Водоснабжение Прокладка сети (измеритель на 1км)
2диаметра 225мм - 4 812 350 x 2км x1,48 x1,15 x1,593 x1,2 = 31 314 376,92 руб.
к=1,48 т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее
К=1,15 - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах)
К=1,593 индекс удорожания от цен 2011г к ценам 4 кв.2018г
К=1,2 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках)
Водоотведение табл.14-10-002 (напорные сети с двумя КНС)
4319105x2x1,48x1,593 x1,15x1,2 = 28 104 789,40 рублей
Газоснабжение табл.15-02-003 (2,5км-диам.315мм) + ГРПБ
(2714730x2,5)x1,15x1,593x1,2+/2 000 000ΓΡΠБ/=17 331 344,28 pyб.
Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт
1125м3/час = 11250квт х 150руб = 1 687 500руб
Электроснабжение табл.12-01-005
(2201730x1,5кмх1,15x1,593x1,2)+ТП 4 999 700 = 13 899 172,60руб
Получение ТУ 17000руб/квт стоимость от энергоснабжающих служб Моск.обл.
$17\ 000$ р/квт х $1975$ квт = $33\ 575\ 000$ руб
Всего инженерные сети с учетом проектных работ 125 912 183,19 руб
Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место
Детский сад на 100 мест - 705 020 руб - 1место
Итого: 705 020 х1,593х1,= 1347716,23 х 65=87 601 555,08руб
Общеобразовательные учреждения
Школа на 244 мест - 686 216pyб 1место (раздел 2)
Итого: 686 216* 1,593*1,2=1311770,51 x 244 = 320 072 003,37 руб

50

Сфительюмогаюче рабогы

BEE HAR Directocat an overneal Law, reprint tagraces. FEDERAL STATES Mackedolica in Colonica in Oppositional of the Contraction Naposas Monera PARKETS. 91.91.1886 91.91.091 0,59917 0,57008 1,000 0.09980 6,01632 6,01582 1,033 0.09188 930186,0 0,01812 0,00441 1,000 9,84010 9,16160 8,600 5,08403 5,08403 1,510 1,769 1,068 2,792 1,068 2,792 1,068 1,793 1,793 1,894 15,179 15,552 1,664 15,179 15,552 16,179 16,230 1,040 1,618 1,966 1,517 1,000 1,529 1,529 1,529 1,529 1,238 1,238 1,466 1,466 1,466 1,642 1. 42m 1. 70m 2. 47c 2. 47c 2. 47c 3. 37c 3. 37c 4. 72c 5. 37c 6. 30d 5. 40d 7. 10d 6. 30d 7. 10d 6. 30d 7. 10d 6. 30d 7. 10d 6. 30d 7. 10d 7 1,188 1,490 1,792 E,490 2,661 4,521 6,195 5,495 6,195 6,296 1,196 6,296 1,196 6,296 1,196 6,296 1,292 2,396 1,164 1,269 1,797 2,000 2,811 1,475 4,700 4,737 5,163 1,663 2001年 2007年 2008年 2008 1.874 1.860 1.860 2.305 2.305 3.761 4.350 5.877 6.916 0.127 8.474 7.700 7.963 8.364 1.001 1.072 1.607 2.768 1.000 1.000 4.769 4.769 4.769 6.507 8.018 6.408 6.408 6.408 6.408 6.408 6.408 6.408 6.408 1,448 John John John Tring 10,399 10,145 10,583 10,803 8 20% 1 172 1 540 1 034 8 080 8 408 8 347 8 215 8 576 8 708 8,514 8,514 8,517 8,437 8,676 8,000 9,021 8,977 8,917 8,917 8,911 8,889) 8,774 1,949 8,197 8,470 9 (20) 26161, 1-8 ss. -0123-100-1-8 ss. 1-102 1-2 ss. 2018 | PPC1400 11,000 11,175 11,185 11,276 11,216 9,576 9,609 9,609 9,609 9,874 9,600 0,048 5,096 1,080 1,185 9,076 8,729 8,711 8,728 8,746 8,760 6,681 8,667 8,662 8,795 8,790 9,214 9,191 9,191 9,331 9,240 9,479 9,490 9,580 9,582 9,888 11,251 11,250 11,442 0,700 6,731 8,786 8.16 8.18 8.10 E.754 E.835 E.259 9,361 9,361 9,411 18/8 18/8 18/8 1 156 1 183 1 289

MESSEL CONSTRUCTION	Borno-Barrawak parlos							
April 1970 and an interfered	Macanasana Marata	New Tr	To saltone	Numerican Nonytiness	Service .	Management management	Marianional Chingle	
0181-704 0181-704	0,69548	8,67174 9,12008	0,00005	0.000M	6,05176	0.00001	0,66722	
Manager, 1983 C	1,000	1,004	1,000	1.800	1,000	1.000	1,000	
BEST   100   1   100   1   100   1   100   1   1	255 1,006 1,007 1,009 2,656 2,667 2,667 2,667 2,667 1,117 1,110 1,110 1,160 1,160 1,160 1,006 1,006 1,006 1,006 1,006	1,000 1,000 1,000 2,000 2,000 4,000 6,000	181 1405 1508 2 360 2 770 2 425 1 769 6 186 6 197 6 108 6 197 6 108 6 197 6 198 6 197 6 198 6 197	1.108 1.370 1.600 2.316 2.406 3.500 4.100 4.100 6.500 6.771 8.801	1,530 1,777 1,530 1,777 1,590 1,224 7,694 2,225 8,779 4,500 8,077 1,040 1,047 1,040 1,047 1,040 1,047 1,040 1,047 1,040 1,047 1,040	1200 1207 1377 1377 2240 2240 1260 1260 1260 1260 1260 1260 1260 126	1, 128 4, 279 1, 696 2, 709 2, 709 2, 709 3, 607 4, 608 6, 608 9, 596 0, 586 0,	
20 M / 20 M / 20 M /	(.463 17694 8.000	9,900 9,940 9,540	1,649	8 14T 8 14T 9,518	1,197 1,563 1,645	7,734 7,734 7,860	9,565 9,465 6,766	
2001 Fran 1-sek 1-sek 1-sek	8,089 9,268 9,462 8,699 8,977	8.25 8.750 9.461 9.350 10.098	8,080 8,534 8,756 8,267 9,304	6,070 6,100 6,100 6,700 6,700	6,736 6,751 6,591 6,290 6,431	8.0-8 7.9-0 7.00 8.077 8.217	10.202 9.027 10.225 10.325 10.837	
200 M. S.	8,956 5,965 5,065 5,065 9,060	16,199 10,146 10,166 10,203 10,188	6,360 6,377 6,654 6,485 9,421	9,994 6,578 9,219 9,500 9,037	6,524 8,526 8,526 8,653	8,215 8,701 8,201 5,207 8,243	60,708 10,750 10,760 10,763 10,768	
PRINT PRECHEM	0,165 0,145 0,179	10,380 10,807 10,305	1.516 1.560 1.561	0.125 9.106 9.178	8,655 8,661 8,669	8,518 8,507 8,760	10,805 10,861 10,861	

© KO-HHBECT 2018

индексы цен в строигельстве

### Источник определения доли земельного участка

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

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

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0.5.

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



кой весокомиете». Не стоит ацентить любой метром становрены курентом, высучанняем синдин. Низиля придле развителея «петл н нед зафаринийтели тала тремин, билинично Оливний на илие если этымлю поясниния шио уступнет предлажения клистичность «хіннями кустим», полому нап сранициками ее с другины Владильная и тирговые втепли мосут представлять спою съ-

образи каздалини фуз инвешения спакты ве ил той папт, та пото Отрадеть сиби от можа, могирый ны исписаеть, обещумым, что при (6) to procure control (4) предельно меня, выправлявайте спои дужетку. Измураче поставы чаны, В эту случану, конта шуш за калелий опедилнай фут для пас измерений и слишком пиллы попимым, уто вычисления обыло вездельная инвестрационного переделя примента при принесть ни и ислетия домина мето приможет съста постобы изверенни Насколько пето вимерев метрик? Нескотря ва то что владеля

# В вания экиномической можеть в постоя выполнять применя

ви тисле доставни не сравосник и другими вредужающими высил мирт повелить стинасту участва (в любум стороку) на лежемажение основня в разверже жинство участва или другия особенсвите на споинеская межен, в ирежели ведерий выполните упание. Дами Во многох городах общан стопность участва со заменея за 30-20% съ

ласит исхозовансть строительство дополнительной, исторов ретина А та то размер учести (и зовирование) той сабстительсти предпаати буде зримпателения. Но в дебетиченниети пределжение да 200 гм. литерон чин в себе «гарытую ценкосты. Что это пличает? ем тисостибственность, предлажане за 286 гм., дистиров локажется най - вилисле 399 илт. достиров. Вили ми лиоттресустех периобратенитришент предъигетти на орожну на или 289 тм; долгиров, а друаринеская простименая одиныевный резисный дежда. В не же пречискущи Сравныя для данныя «Генерам» (тремандлирные доля). Обидшиня

же пинтут засавать и высказать прирагории заботности и (политический и бата учить ликанафь, возвожняети досуть быстолим летиг интакивы на подпавить безиналяеть. Чтобы безопоборого завенить метос, ма лить ене одно админг, наржинку или склад, осклась прекративій вид Домалительных пленции участка правет винислить или соору-

Ħ

раничение места и особежность і талици пилиципт вам ощутить разpresentation that the milital ны (выссейны, теннисты вырты, рабочно в годинатье инмененти)

### Винии собственность

SHIRED VALUE A мидиционеры, жркаланые стеям и правое аграбуты, не польтани в мильники, фурметуру, исторы и жалеги, папание и молнатине в чет петания и личире обезнативнего – може и суппены хо на применения компенсации. Доправительного попринения повт и потобрежения петименники и применения петимен не помета и петимен.

вонадительство клисонфацирунт это как деажнами запрацейног, еб-Contraction - solutions нийн ден улимент и интерестория из настоящей и интерестория дения ден Крому этиго, вистанавиная цена будет велючиль покупретно, во

Ода жетине зопес чалисити птрадова пипторали или изинализиров вительна дором, неяели себетененией без заквость Перед начина принедствення, собставляють, включающи ленню выуществу стант вы вспроиные выафы и сенящые полож а также встрасные мейка идентемные приборы, жетры, тепленные дверы мустробирые minimizati resureben trabu entara massignintin вающиме правы. По этой причине реизмендую препуляться по молё вливистно выпочения вличу спеква. В пунктирно случает продинци паеть жин забрать личине инфидеста уже после предъиле инсентраль нали К этому типу водинетна итвесятел потолетные вентилитеря

моски пои в спилиционе примностие масть. Вночние это покупатетия в компункт на приобретстве сабствоя рите пулка о тъв, что продъек заберет с гобой, а что исплител на Забетийте исдорозумений и развезрениний. Специально отно-

## Уважніте права в ограничення

еобутисялу и грабоду мигли что го пинтить. Но ис отгалия были = тэх уж вожем. Тотко напе планениее желание отстанать рень, иска окраническия экспроминия, стринтельный колекс, прави «Ди лим частия кобстанингта!!! Сого кот техности «Тамина». циилованя, арецина досоворы, лилидико и влютие другие заполн

решних конолициональных территерий тукаровой и дохотукарный заи, которыя в осменом испеданот на завижаемые учистви, в экупольначеском отполняния обследования урабие слабо. О составе в колоностие их рыбимх ресурсов мижни судить дины преблагительно. В такой китуании для опредставня убытном в рыботовном промысте весбходимо основываться на обобщения инфантистиа представных разритировки водочноги по съставу и хотяйственных инфантист предпеция.

оленеводческой опракли, для которой имеюти отполентили выдленные динима.

Степень одвоения устайственных власов диктроссе очень перавыозиции стой при графов и ягот провышание в освоенном водити имеюти разводом практически из этотими изобаний. На отдаленные участках дикороды практически из этотиминальных достоку предлагается преведоть, дикоромие территория по интелеменности и отмета, динеородом. Удельные убистем в работа в разводе за же от населения от ориги достоку предения предения в территория в односужения предения предения в предусти и учене участкими достоку стойскоми утрадениямиться к таковоме в односкодстве, и учене участки достоку стойском предениямиться убыты в территория в односкомитите.

10.20-10.40 | Владимирова Ирина Льевена- 2.3 к., проф. РЭУ им Г. В.Предисев

Убытия по отдельным аграссам суммируются в состажног совомущий величние сметельной компенсации ущерби традиционной хозяйственной в райових северного оденеродства.

### Список энтеритуры

- Dogsanali R.M., Moropout M.A., Parentine neighbols on a Pocodiagal Aprileon in tentes appetenting autocola. J. Especienia. Somewhat, 2017, M6(3)0. – C. 31-37.
- Diegenmat H. M., Bezitserand H. B., Department observement translational metroporuments run andition, contrast in represente Serie Amounto partient Reymon P. Translationa Noticinal Procine, 2017, Poly 818.—C. 727.31.
   Merrinson referenciates promepticy pharmon, approximates observational experience september.
  - Мето поста веревестания респекти утранстве, причиненным обмудатизнами корсинам медостания делами; надворя Савера, Събера и Дальжего Въстова Российской Федерация в результати кола в места прадпаменного променали в прилигостине съобративности и филосости водренны медостаниями перевест Российски Федерации. Устариления устанизация респективнута и при станабра 2009 года № 950.
- Вознаравния учето частнору доступать учетом.
   Вознаравний учето частной учето по помітатьному боздровній за українства и активному продусти помітатьному продусти образовання українства учетому продусти у продусти помітатьному прости помітатьному прости помітатьному прости помітатьному прости помітатьному прости помітатьного прости помітатьного прости помітатьного прости помітатьного помітатьн
- Модетного согласния об ведемложения тембе, для плучк ведунопиложения в гранивых территорий традиционного прирадициональнаям. Утверждени правительством XMAXO Пистанизации от 95. ПСДОР с. № 425-к.

 Nonministrator appointmentes intergration manufaction introducem yieldes it not concentions. Asymptomentals science. Monotopaper / December B.C., Ellifore M.E., Hocon C.R. et al./ Data per, C.M. Hoome, One in manifest B.C. Haropasser, M. 2010. – 208 s.

Alexandria contracted appris mean represent equationari contracted and resident and resident

Пьета С.И., Больардая В.К., Разовління З.Ф. Разработка метолините контлітистий оказни всерів, терраторий тразопавотної метайственняй ідеофизисти для псясії втимальния убытова експектистистисти (// Seciety-opolicius, каластр і ятитотурніг змість — 2013.

96.1—C. 52-37.
Kyrpania H.H., Toxinos A.A., Bunia H.B., Bania J.B. Moroamicolous observania apone ran paraminis regionaries regionaries observantes—rat — Co. spyan. VII Mexic. norministration of Conjections - apolicated - yellowinesses in the contrast of the conference of the Conjection - apolication - Medical objects in reproductive constitute. M. FOV see, F.B. Buscannes, 2017—C. 294-200.

R. Kypatom D.H., Limannia A.A., Timra E.A., Huannia B.B. Tipolisasura rynamiannini kortakizi spinish Asimtansona nyaketan Kipolisaru (Linepia. - CN. 1954m. VI. Mizuzi, supose-riporti month. Compositional ryndromia suprimentia nyaketania a miacontimorata-representational ologia is apapassuramentation. - M. P.D.Y and E.H. Tipolisarua, 2016. - C. 280-285. Камі фил-чаят мірк Б.И. Саминавою Кімін фил-чаят мірк А.С. Хариниомов Пифермараомни комплідаціястви фарны «КініСэ) Ph/1 L. Steakholov reminimus A. S. Alexinosis (\* New A. 'may gentless from the section of the

# PPORCTHERHAR FAPMORHR TEPPHTOPHH

# TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY

И статье рассментов регулятите домуновани труктории из указаны, но принянифильтиваний труктови и определения условия условия из указан инвестий объект пообразиваи выпользования из котфранции на испутка условия тру, условие обтановиччунными сърмения (выобразивания) с определ незвеней опстия.

применя применя става, предъемня учества, угрантария, апистор, винись, ядиние ст Ключение става, предоставление, Миримание.

The princip density with the tempte at theorems or the tembery was observed to the boom of maps harmony and defines the conditions for the destination of the values of the total capitalists and conditional or the conditional or the principle of the conditional or the principle of the conditional or the conditional or the principle of the conditional or the conditional or the principle of the conditional or the conditional or the principle of the conditional or the conditional or the principle of the conditional or the co

harmony of self-developing open wave system.

Key words: land plut, hereforey, investors assentiems, gridden ratio, invariant, deroutpre-

Резапа ароблему устойчавато развити территирав зозвонисты, проектирования и строители будут бессильны до тех вор, имя не будут вахружены

8

ствовать довально и определать возможности разумного принятия конвретных рационий при управления застройкой терристерии, Рассиятрими управление режание отнишений дводей по комросам издрания в посъзования эзменьямия частязачи и другиом объектами мединамности, во глинили образом ритуляропятие вплействая человека на землю в её резицию на эти воздабствия. Рассмитричая территораю в яние открытой волновой системы об развитие вкобжоцико определять и контексте взаимодействия резличных её этементия в проспециальных научных этиструальнгом-индиваторово, отражающие систояние и диначику развития территорая в позваляющим сустать принятичнё выбор ото регулирование этменьаму отводитивне по своей сузи веть не только регулинути егото развития. Иметручента, который помогиет дужить глобально, в дейтерритировлинали системами как объектоя темлеустройства следует заметить. цессе создания, преобразования и уприкления объектами первижимости.

билин терез подостугат теме применить к развитию территории через видим человек устойчиное разлитием" првые указывается что ката обеспачения устойчиного развития посболанные реактия в развичила предметных областих оплавсколнить с динамнося и истосписными законями природи, Думай систем-В кание П.Г. Кульсция с соавторами «Системя природа-обществикланнодействия отдельных её этоментов при сехдяния объекти исплияниюсти.

чисовка способнего указичнать структурное миссобразие мнутри себя и в вамости включест в себе три природы: модную природу – землю как таколеую. илуственняй среде спосто обятания и вежниую природу – вания и слоруже ния рездаваемые человежна в веде ведеченией среды обитавая для удовле-В варвую очерель следует отметить, что процесс создания объекта ледан устания с сений составляющей развития мира в велом, намум природу творения свеих потребностей.

Hyanema D.B., Myalaman H.L., Rosselmen H.F., Cacronin approximation-constant. Yorshimmar parameter happened definitions in adopted Historia maps disconsistent help Surfey spirits achievin. ArX. Approximation Manuscriptor, Lemma communication papersons. O'science account 1979; M., 2013, McLenn J., 58-104. на водиниется своим заковам развития и въясенетов во времени. Косыля и Каждый волиллен процесс, изоляций в ту или пиуче приреду этей систенез их выживания по закону гармован имеют различный временной масшаб и разыме теприи описания. Для жели и человека — это тройственная гармочим на варили динамических техрии? Количественно гармония оператых волновых ется радом Фисоначия, стердамо разветия и уменьшением термолипалитеской игрании. Искусствения среда, гформированняя человеком, описыватся илизная природа экслюшийнеруют по естестиенным закинам. Искусственная среда измениется под дейстанем ваучно-технического прогресса. При этом услоразнях пременных масштабах. Искусственную среду можно отнежнять усредвено, пренебрети вызваными преврсками по закону гармован, с повощью бисистем сивематил залотой протирияей. Развитие открытой системы описыванастини диприческалан теорилан на селове изексизнани Галан – Шаотлин моделя натериальной тичке, отражающей рост системы, в не её развитие.

ической, экологичаской, экономической, политической и т.п.) мы определаги с невара трейственной гармения. Именно еня полилияет обеспечивать развитие ни проблем управления неданивностью в опредения для него паделавый инреатор развития. Промен, что неизменными параметрами милиотся земен, я несню человое создает те или имые объекты истрижимости, то сием, между ним и объектом следует мекать в пропоринех захожениях ресудсой по солднно тепо объекта. Индикатор управления исавинимостью отражает сполальне-эконимическое изменение общестит, т.е. служит притерном его развития, Паменение потребностей мусловека» в создивамой им окружаннияй среды (физа счет вмутренного разметив человска и обществя бет дополнительного виецинарчию-Tak san технического пригресса, отражающиеся в име задиній и споружений. взяренершимися выполся потребнасти человека и волькомисти него воздействия

Применим законовиерности трейственной тярмовии выповых процессов

пуятили зания числетранияеть его под требования вичиней среды. Кажаый н этих словь в свого очередь может быть развелен на три компенентв. Схомесредствини элементы зайная вместе с потребителем, который и провессе экс-Рассмотрам тройственную модель территории. Для этого комплексири нован переустрийства" прообразуем в соотметствые с трейственной ирирозой зевая, второй выполненные человеком темлеустроительные рабиты (приек! планировки, провхт застройват и прескт далинг в технелогия ети сещавник (технистическая планформа торритория), третий элемент восконерные сети и напопритерия. Расчисния «жистату» птанформу» на две составляющих, замих создание проскта плавировки и проекта дастройки территории. Первый диминт тично эта молоть представлени на рис. 1.



Рас. 1. Гробителния мизсть перратирни

ноделя содержит в себе некоторое виличаство ресурси, которое отражается в Рассматринать эту модель вземем послойов систу висрх. Каждый слой рынгирай спримости объектов истонявляюсти. Следует заметить, что все слин представленной модели имоги между собой взаимосиять ч.е. представляют сосой рекуррентную постамнательность, приноляную к раду фибоначчи в прелене соответствующиго «Золотой» проноршия.

News, a Superst. Bit (29). man passess represque / flore Corramon 2015, Meson A H. Menzos spens assection error parameter et meson. M. 2015 - Supplinaturo demonstratificate (VSO) (ed.) (ed

the colors is present it boloss and

8

\* A.f. Naparama Tempor posicione access a representativa processis della Naparama Nacificial (10, 2014 v. 1). Separados 14, 2014 Preprint p. Pe-23.

<sup>8</sup> 

воспроизнедена трудом, в создавные на эсмле проекты пленировки и застройми Зекля (3) - кля предмет сама по себе, изначально не коксет стоимости, так как на вклюстся результатим общоственно-необхазавного труда в не может быть ветиотся уже пертым шветом в содиванно втфраструктуры и последующиму кнаженного общоствення-необходимого труда для существующий укратория н не отделнява от факторов провежаются и мместе с темпей выступают в адместронтельству ибъекта неавличения. Эта деятельность является предметом стве престранственного операционност баласа.

завлентов повинровочной структуры, зон папируемого резменения объектов фексрапаното, регласирального в местного зтачения и вкамещоситя и себя проект меженання территория. ППТ обеспечават кинфраструктурный» ресурс через правоторныме ости и плозвали застройом территория, котирые определяют Проект влатировая территории (ППТ) - подомстем территории, рвосматринавымя в контексто уделественнойо среды, для выделения элементов плинеродичной структуры, установления параметуров изванующего резентив

вих фиколеует пеобходимые традостроительные треболания и ограничения по испальзаналого конкретите участка и вплисаемого ча нем либо взамовруемого Проект цетрийка и томирования территории (ВЗк3) - подейстемя к стринтельству объекта калитального стрентельства. Просеят застройия обесадминать онифраструктурный» ресурс хаший в сооружений через обсижения территорыя, рессылітровнемы в кинтексте местественной» среды в полиом объ функциональность в клиге будущее зданий и сопружений.

пов просктирования за территоров начиная от просктирования зданий до Технологическая платформя территории (ТПТ) – подсислуми территории выпочающая в себя набор технолитий вспольдующихся при инвестиционвесконерниями системами.

Неженерные и транспортиме сети (ИТС) - подажатема территории, постадовесная ресурсы для реализация функционального обеспечения объектов правления исполнением инвестишенного просита.

Здания, совружения территерни (ЭС) - подсистема территерии, от соисданизмости изследуемой территорыи,

стояния контрой зависит реалигация и обеспечение необходиных функций

Оборудование хания (ОЗ) - неденстемя территории, обеспечинаемия редлежного фумпый по созданию пробластичой комфартителя внутренией поссиочения влонедсятельности населения территирия.

отражающие кичество технилагий и человеческого ресурся эклюль, учечого для Техналистечская платфирма дляния (ТПЗ) – воденстема территория поддения объектов нединисиняюти: Speak turner

стине с систоянием строса и придозжения на рынка испримнаются и в соответ-Потребитель предукции (ПП) – подсисума территории включающия чавденнясть междуатационнясть этапа жектириного цикла объектов неплемамитсти, объегонивающих востушение ресурса в объект исламениссти в соответстине со своими треболаниями и желаемой конпретизамей яплизмения.

из системных слови тиррипория, повышнот кинппалитализацию жили-ясионную часть пространственного операционного, базысь для инместиционных процесков Педбаданаю заметиль, что подожительные изменения, возниканные в клюзом пить-тепшилическими решеннями, могут быть представлены как председа дуниям организует вое слом терратории начинам от вервото слок по приемчу анцияные потребителю продукции для обеспечения его кизинственной деятельнеги в жинелептельнеги. Ирвенение, возникацияе в каждом из светемных пись при их персустройстве и оформленные соптепствующими организацифирантровняя объекта недвижнивети. Савъй верхинй слой – потребитель проазынерован терратории и закличиная токноскотической поктформой запин. Такти образим, взякный из верхних слоск этой модели организует функшопорожите пожерывазаженного слея, формируя тем самым устолия, пооб-

Представленные в можеть стан басти струппорованы по тарио но притшту сандательной и стямунирнитей мергин, которую меся слой. Результат воделя по принцапу такой групперован пределавлен на рисупие 2оо развитие территерии.

County and places (repeaty and place)	Towns (1)	Darpelatrica apocyania	Тепнетиническия пата перевинарны перевина	Officephinament transfer (CS)	Temporariesson unachepes utento	Part of Street Live of States and
Conspiners Memorina	2	Правол деализання херритирня	Техносии выская платфарых горранария	Blaumpepelie in Table magnitude on a	Statem, congruences repaircopen	

Fig. 2. Oppositions would parameter opposition

Палученная модель фрактильно навторяет модель Мироздания!, Расчет весовах коэффиционтов каждого слот представленной мидели, выполненной тв осние энергепический медела Мироадания и реда Фибоначии, представлен в Tadmina DECORED

-	á	Энарам	- demi	Ē	E	1000	9111	Œ	ě	March 1
	K	******	ľ	1	6.0	100	4.0	000	6.9	8
		- Line		į						
III.	ì	11411	1,000	-	1,000	13800	1,198	200	8,612	1
			=	5	ann	1	Ŷ	3	5	5
									1	
ľ				1					2	

Суминения испитива песовых коэффицисатов спосв тройственной модели таритория свответствует пиленяям раза Фабоналии. В съязи с тем, что стои-

comme (properties), tropes, continue) - 10. Heyes, 2015. Aprelion S.A. Map

1g

ğ

мость объекта неданазовлости изимосителят с поправения, даходом от этого повыекта колффиционтом изиметацизации, и этот колффиционт определяется из языкистеги ветффиционтом для жема и завине, весовая зависименность по разр бългамиче будет разаространиться для всех каминеннами, ясиния при условия собимаения гармонии.

Палуженные жачения всоеных кооффициентов развиченых слова модаля долженноскому высхолу оденки! В результате этого будут подужени развичи кооффициентов извижаю оденки! В результате этого будут подужени развичи кооффициентов извиждения в соответствия с реальзыкия вызывание развичи сова и том, ито извиж доев толко венения епистоба мода выпата вняется винериватем, то то водученноер кооффициску капитальнаями для вели можно паредения, на правилу «Залити» сечения кооффициента капитальнаями паредения, на правилу «Залити» сечения кооффициента капитальнаями фициентов капитальнаями к правилу «Зелотито» сечения тем более точно выводивития услевия гармония, соответствующие устойчания уканитись.

### Синсок литературы

- Kytenjan O.E., Rymenin H.E., Jonatanin S.E. Chereva repromodentive-terroric Youthence promitte Strengeoms differentia subaggs Unipersatura festimenenhip-variety spitaturabosis.
  - Naparoneo A.C. Manustamirisonies nevata entratazioli rapuorna //Natraz. nariezzo PCN;
     M., 2013 365 1042 C-94-104
- Serone and Edward Spelled UK 2014 v.17 September 56, 2014 Physics, 19-27.
  - Certanaou B.H., Moure A.H. Mazasi unical inhimocoato patients reppingen i Herepser-septime alfayonezististes, - M., Mé. 2014: - http://endoredeste.or/920/34EVN014pdf (arceyn (ecologists). Jun. c. squam. Bt. ppc., atm. 1001–10.198/2580/N614.
- Acceptes E.A. Mapocrasses (originates, respen, outocras). M. Hayan, 2015.
   Curranosa II.H. Kararrazentare estimatar, attacerrar reportingue/Corporative repulsive aus syntaments reportingues of the acceptance or experiments of open improporative repulsive Marticipates. VII. Montgorian in a sonic popularies, no depositation, no demandaries. FOY via L. Est. Lincannia, 32-30 augment 2017 r. That pea, 534. Persia, Moreau, 00 nO/O IIO of 20 sia, at L. II. Lincannia, 2017 C. 266-271.
- Roccie C.B., Vanissocia M.B. Poperconsent representation is a representation operconsent patients regioning B of. Conjecuciones indifferent organization approximate a new experimental degree in physician experiment Manageman VII Mescapingoranol inspesion patients (con) in representation and constrainment of 100 incine. ICM vis. T. B. Datestinose That year, B. B. Person. – 2017. – C. 202-296.
- Рассия В.И., Визанизаркия М.Л., Димуран А.В., Иосли С.И., Метерица М.А., Пицинатична В.В. 20 лет кафедус упракления пресулица в программатич РЗУ им. Г.В. Визаниям, парчине режуматиче в переветичны соверененнямия управления просутава в невестинатично-строитальной сърем, велинальности в прирукализаковения — Экономиям строителения — 2016 — № 3 — С. 4-613

Д-р зили, мери, проф. И.М. Потривалай Е.В. Черноградская Phil LM: Poleuwg E.E. Chernographing

P. 35 wit F. R. HANNOND

т. е. с. метому Маханич Ситагаду од Егоническу

## РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТИОГО ПОЛХОЛА К РАЗРАБОТКЕ МЕСТОРОЖДЕНИЯ ВОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ

## IMPLEMENTATION OF PROJECT APPROACH TO THE DEVELOPMENT OF GOLD DEPOSITS IN THE RUSSIAN ARCTIC

И статос рассметремы выпросы реализации мичестваничего проекта по добыта удожна в услова в приосущей обесполнения и реализации данного пресета, инживаю еги реализации, на тогам в приосущей обесполнения и реализации данного пресета, инживае еги реализации, ализательность в монябельного оберей техничения, актамизацировае, актамите професса иго повыплатили в монабельного оберей техничения ресурски, образовающих в ложе добыти воистися, монабельного банка, на инжиденносоера, опудатия и обеспечения трефесса.

Кличимае става пресстав волить разрабета исстрождение имога, управляние преринентальность российском Арстина, Республяка Сяль (Меутия) The article discusses the implementation of the investment propert for gold interning in Usiya Yuneky therest of the Republic of Soldan (Volustia) on the basis of the project appearab. The stages and procedures of (new Caston and argentermination of the project are considered, as make its vestal and communic developments of the territory is above. The greations of influence of the period on involvement in communic territories of the definitions resourced fracted doming extraction of internits, or an translation and consume requirements of neological safety are analyzed.

mendegon statutus ma evanny reparements et metegras sately an emisyon.

Keyworde, preject approach, gold Brewit development, environmental managament, tawaian Arcia, Republic as Satias (Valenia).

В настояние время в рессийской Арктиок исупасталится фермирокамии и развитие косьми опорных эок. Цель формирокамия Северо-Якулской окориой коны системт в попывании эффективности жонемики Арклической коны, орисиизропавной на комплексное развитие арклических и северных територий Роспублики Сис (Якултия) [2]. К примеру, минерально-сырывный кластер «Устыйны окуан с обоснованием и реализацией проекти по разведее и добыче из коных исилиальных В 2018 году въпшеруется запуск пактично, проектов, и на нетиму до 2025 годя товое спиране, товы динемы честь полниваную работу.

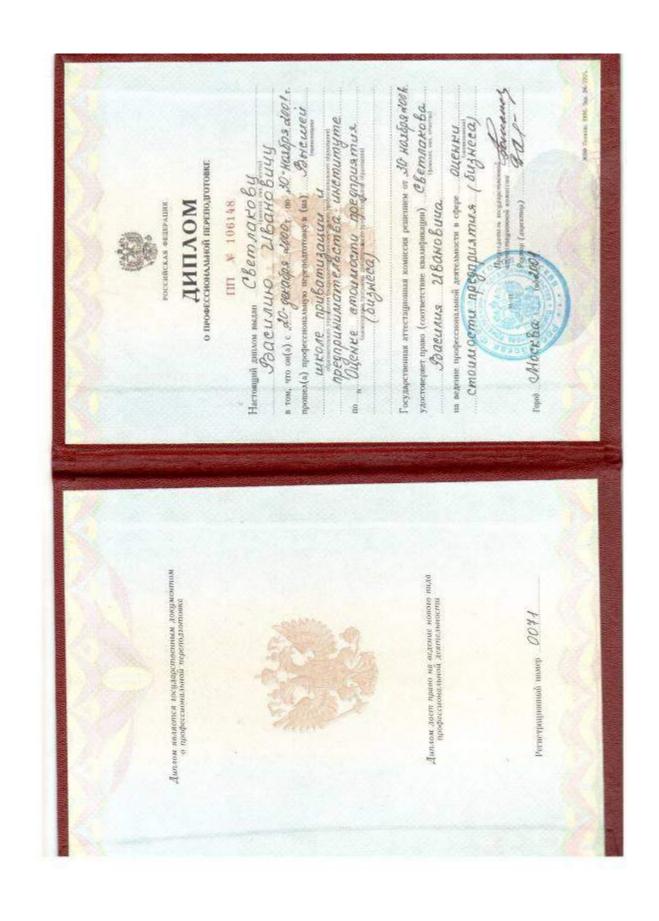
2018 сод можно счетить пичалом возрожнения примыштення Уста-Янскоем районе Редпублика Сика (Якутия), так язя парадзеления и разработной экспетовскам рудинем плинирустся начить разработку исар ил единосноснея местирожемия в районе пос. Депумияский.

Сиедует ответить, что гороо-добычный участок на объекте в бассейне (р.н. Суор-Айданах на территории Устъ-Янскоео муниципальноги района Роспублика сиса (Якутия) пасцит в Северо-Якутская опоредую зему, которая выпочает Анабарскую, Преминукую, Янскуев, Катамасаую в Индитиросую геррито-

> Carcinian III, Ziantimoniano sonoisias sienesten tepercepen 3 Cimpionemer spelitente signiciment sperit timo e contrologismicologismisment deper e experimentamentamen. As interprete VG Mengaphophist suppreiparcentami acologismisment, plantamente del menso POS nel 128 Riberteam, 1516 septer 2017 r. / miz.pxx. R.H. Perces. Deleves 40/400 80 sePt/me. I.M. Granimum, 2017. C. 204-211.

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







Общество с отраниченной отвитствонностий «Абсолит Странивание» (ООО «Абсоли» Странивания»)

115280, r. Hansa, yn. Remedite Crotone, p.28

olan +7 (402) 1927-19-38 VEH 7728138835 erfs@ecoll.crs.ru HIR 772933801 www.abjeaublic.ru

### ПОЛИС № 022-073-001674/18

страхования ответственности оценщика

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

страхователь	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	в. 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 миллионое) рублей
ФРАНЦИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платижком
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, овязанные с риском ответственности оценциях (Страхователя) по обязательствам, вознукающим вследствия причинения ущерба зекаочику, заключившему доровор на проведение оценки, и (или) третым лицам в результате оценочной бязляетьности. Объекты оценки, в отношения которыя Страхователь (Застрахованное пица) осущественное интересы, связанные с риском наступления алметомавичности. Страхователь интересы, связанные с риском наступления алметомавичности. Страхователь интересы, связанные с риском наступления ответственности инущиственные интересы, связанные с риском наступления ответственности. Страхователя за нарушение досоворя на проведения оценки, и (или) протым лицам.  - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности. Страхователя за нарушение досоворя на проведения оценку, и в результате нарушения ответственности. Страхователя за нарушение досоворя на проведения оценку, и на результате нарушения пребоенный дедеральных стандартов оценки, иных нормативных предований дедеральности. Оценсунной деятельности, стандартов и прави оценку на проведения оценку иных нормативных оценку и правитивных оценку иных нормативных оценку иных нормативных оценку и правитивных оценку иных нормативных оценку.
страховой случай	Етраховым спучаем вытемом установленный вопулившим в законную солу решением арбитражного суде или призненный Спраковщиком факт причинения услербе заказчику заключившему дозовор не проектание оценки, и пили претвым тирим действиям (бездействием) оценцика в розультате поучиния пребований фейеральны становуторуемой организацией оценциков, итеном которой магатся оценции на момент причинием уштрба Случай признается страковым в сромениютемии с п.3.2. Дозовора.
Пригагаемые документы, выпяждиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol> <li>Правила страхования отнитотвенности оценциков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>Замеление на страхование ответственности оценцика от 12.03.2018.</li> </ol>
Стряховщик: СОО "Абернот Стряхова Обесепівій Явау спераховой на Острванцу Дорговности	KOMPANUI

(Flomanosa E.RO.)

M.H. 12 \* Mechino 20184

A Cott (Ceemnavoe B.V.)

«12» wapma 2018a.

## квалификационный аттестат в области оценочной деятельности . 18 сентября 20 17 r N 000120-1 Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению опеночной деятельности «Оценка педвижимости» Светлакову Василию Ивановичу пыдан на основании решения федерального бюджетного учреждения •Федеральный ресурсный центр по организации полготовки управленческих надров» от « 18 " сентября 2017 г. Nr. 8 Директор Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 18 в сентября 20 20 T.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ



## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земсльных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый пасвой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дего владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

AND DE OF THE

Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записам Единого государственного ресстра прав по состоянню на 15.09.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор





## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Вдадельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид правя: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

RO MOREPERSOCIA ALOS OLO TO BEPHA

Государственный регистратор

Родионов Н. А.

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

(подпись, м.п.)

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>15.09.2015</u> :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.и.)

Родионов Н. А.



## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (POCPEECTP)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15:09:2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03:09:2015 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой Субъект (субъекты) права: нивестиционный фонд рентный "Перепектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных плев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Родионов Н. А.

Государственный регистратор

(подпись: м.п.)

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

114

Иные участинки общей собственности согласно записям Единого государственного ресстра прав по состоянию на <u>15.09.2015</u> :

не зарегистрировано



Государственный регистратор



Родионов Н. А.



## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

#### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕССТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

о поверенности жее у том верна верна

Государственный регистратор

(подпись, м.п.) 50-50/001-50/062/003/2015-6497/1 Родионов Н. А.

Иные участинки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на <u>15.09.2015</u> :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Родионов Н. А.



## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентиый "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

RO DOREFERSOCTE MOS OF THE STORE OF THE STOR

Государственный регистратор

Родионов Н. А.

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

(подпись, м.п.)

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.09,2015 : не зарегистрировано Государственный регистратор Родионов Н. А. (подпись, м.п.) 50-ББ № 990033



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

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

15.09.2015

Документы-основания: • Решение №31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных наев - Закрытый наевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных наев в ресстре владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

(подпись, м.н.) 50-50/001-50/062/003/2015-6504/

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

BO NOBEPERSOTE MES ALLEY BENEFIT STOCKED BEPHA

Государственный регистратор

Родионов Н. А.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав во состоянию на <u>15.09.2015</u>; не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Родионов Н. А.

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

Московская область, город Подольск

« P9» HOHA 2016 T

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

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

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 777 407 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:284, именуемый далее — «Земельный участок — 1»;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малюэтажного жилищного строительства, общая площадь 142 208 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:957, именуемый далее — «Земельный участок — 2» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.
- 1.2. Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АЕN 087058, выданным 11.06.2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации № 50-50-01/010/2013-240 от «28» мая 2013 года.
- 1.3. Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Решения № 31-08-15-1 о разделе земельных участков от 03.09.2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ 990039, выданным 15.09.2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации № 50-50/001-50/062/003/2015-6487/1 от «15» сентября 2015 года.
  - 1.4. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (Три) года.
  - 1.5. Недвижимое имущество предоставляется в целях:
  - выполнения функций технического заказчика;
  - разработки и согласования проектной документации;

1

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

#### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 2.1. Ежегодный размер арендной платы составляет 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС – 18% - 18 305,08 (Восемнадцать тысяч триста пять) рублей 08 копеек.
- 2.2. Размер арендной платы за 3 (Три) года действия Договора составляет 360 000 (Триста шестъдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18% 54 915,25 (Пятьдесят четыре тысячи девятьсот пятнадцать) рублей 25 копеек.
- 2.3. Арендиая плата вносится Арендатором ежегодно в срок не позднее 15 сентября каждого года аренды путем перечисления указанной в п. 2.1 настоящего Договора суммы на расчетный счет Арендодателя.

#### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Арендатор имеет право:
- использовать Недвижимое имущество в соответствии с видом разрешенного использования и целями указанными в п. 1.5. настоящего Договора;
- по истечении срока настоящего Договора преимущественное право на заключение нового договора аренды Недвижимого имущества на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.
  - 3.2. Арендатор обязан:
- принять Недвижимое имущество в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора по акту приема-передачи.
  - своевременно произвести арендный платеж, установленный разделом 2 настоящего Договора;
  - не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.
  - 3.3. Арендодатель имеет право:
  - требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.
  - 3.4. Арендодатель обязан:
- передать Арендатору Недвижимое имущество в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;
- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

#### 5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

- Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров.
- При не урегулированни в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 3 (Трех) лет.
- 7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.
- 7.3. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

#### 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.За Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.За

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

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

/И.В. Исаев/

О.И. Барщевский/

Арендатор: ООО «М2-Подольск»

ИНН 5074045936 КПП 507401001 ОГРН 1115074014439

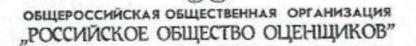
Колы ОКПО 92729832 ОКВЭД 70.32.2

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

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

к/с № 30101810800000000388, БИК 044525388

Генеральный директор



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

## Светлаков Василий Иванович

(фанилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

Горган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«<u>18</u>» сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент



0021836 \*

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

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

прошито, пронумеровано и скреплено лечатью

DOO sN.TJPWGs, n. Massage, 3910 n., vpcwcres 2

A3082