



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

**Отчет № 3-04/05-19**  
**ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ**  
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

Дата оценки:  
08 мая 2019 года  
Дата составления отчета:  
08 мая 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

08 мая 2019 г.  
г. Москва,  
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №347 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России 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», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Московская область, Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

**Дата оценки:** 08 мая 2019 года.

Объект оценки представляет собой:

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

Кадастровый номер 50:27:0020806:284

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

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

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

### Основные факты и выводы

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

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Вид стоимости:                                                                       | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Оцениваемые права:                                                                   | Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)                     | 08 мая 2019 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Дата оценки                                                                          | 08 мая 2019 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Дата составления отчета                                                              | 08 мая 2019 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Срок проведения оценки                                                               | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.           | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях</p> |
| Стоимость, полученная сравнительным подходом                                         | 582 919 845,37 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Стоимость, полученная доходным подходом                                              | 582 822 325,83 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Стоимость, полученная подходом с использованием затрат                               | 583 429 854,65 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки                                           | 583 057 341,95 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно                               | <b>583 060 000 рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах,

заклучениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным и затратным подходами.

#### **Заявление о соответствии.**

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

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

**583 060 000**

**(Пятьсот восемьдесят три миллиона шестьдесят тысяч рублей)**

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

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



В.И. Светлаков

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА .....                                                                                                                   | 5  |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                | 6  |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                              | 6  |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                      | 7  |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                         | 8  |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. 10                                                                     |    |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<br>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 10 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ<br>ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                     | 10 |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....                                                                                                                 | 12 |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....                                                                                                                   | 12 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                    | 13 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....                                                                                                            | 13 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                  | 13 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ<br>ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....                             | 20 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....                                                                                                                   | 67 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                        | 67 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                               | 67 |
| 3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....                                                                                                   | 68 |
| 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                 | 71 |
| 4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                                         | 71 |
| 4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ .....                                                                                        | 77 |
| 4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА .....                                                                                                | 84 |
| 4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....                                                                                                                | 86 |
| РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ МЕТОДОМПРЕДПОЛАГАЕМОГО<br>ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                              | 86 |
| 4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА .....                                                                                | 89 |
| 4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....                                                                                                           | 92 |
| РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИМЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ .....                                                                                | 92 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ<br>СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....                                              | 95 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                                                 | 96 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....                                                                                                        | 97 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №347 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                  | Объект оценки представляет собой:<br>Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства<br>Кадастровый номер 50:27:0020806:284<br>Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.                                                                                         |
| Имущественные права на объект оценки                                           | Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цель оценки                                                                    | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки      | Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки                                      | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)                                                                                                                                                                                                                                     |
| Балансовая стоимость                                                           | Сведения не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Форма отчета                                                                   | Простая письменная, электронный документ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)               | 08 мая 2019 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Срок проведения оценки                                                         | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Осмотр                                                                         | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.     | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>отчете;<br/>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br/>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.<br/>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.<br/>Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.<br/>Срок реализации проекта 6 лет.<br/>Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

#### Сведения о заказчике

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

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с N 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

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

#### Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003213/19. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2019 г. по 20 апреля 2020 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» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018 - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;



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

прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.
- Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.
- Срок реализации проекта 6 лет.
- Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 087058 от 11 июня 2013 года.

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

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

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;

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)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010.Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010.Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010.Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010.Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010.Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010.Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010.Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010.Оценка стоимости объектов исторического имущества).

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

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

## **1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

## **1.9. ФОРМА ОТЧЕТА**

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

**Таблица 1**

| Земельный участок 1                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                                                                                           | Московская область, Подольский район, Сынковский с.о, вблизи д. Пузиково.                                                                                                                                |
| Вид права, собственник                                                                                                                   | Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» |
| Категория земель, разрешенное использование                                                                                              | категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства                                                                      |
| Общая площадь, кв. м.                                                                                                                    | 777407                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер:                                                                                                                       | 50:27:0020806:284                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость                                                                                                                    | 718 782 738,13                                                                                                                                                                                           |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен                                                                                                                                                                                 |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки                                                                                        | комплексного освоения в целях жилищного строительства                                                                                                                                                    |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки                                                                                 | для малоэтажного жилищного строительства.                                                                                                                                                                |

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





Рис 2.1 Местоположение объекта оценки



Рис.2.2. Фотография объекта оценки

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

### **АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

Площадь района составляет 281,45 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, Жеребятёвский, 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, Подчишалковский, 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, Кутынский, Лаговский, Лобановский, Михайлово-Ярцевский, Одинцовский, Растуновский, Рязановский, Стрелковский, Сынковский, Троицкий, Угрюмовский и Ямский. 21 мая из Чеховского района в Подольский был передан Роговский с/с.

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

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

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

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

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

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км<sup>2</sup>[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. Сырково, д. Харитоново, д. Хряслово)

Сельское поселение Стрелковское: площадь — 58,18 км<sup>2</sup>[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 «Сырково», «Знамя Подмосковья». В деревне Софьино — фармацевтический производственный комплекс «Сердикс» компании «Сервье», в деревне Яковлево — Яковлевская чаеразвесочная фабрика.

Основное направление сельскохозяйственного производства района — молочное животноводство. На западе района, возле деревни Рыжово расположен крупный

автоматизированный молочный комплекс «Рыжово». Важнейшие дополнительные отрасли — производство картофеля, мяса крупного рогатого скота, зерна.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Экономический обзор**

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

#### **Производственная активность**

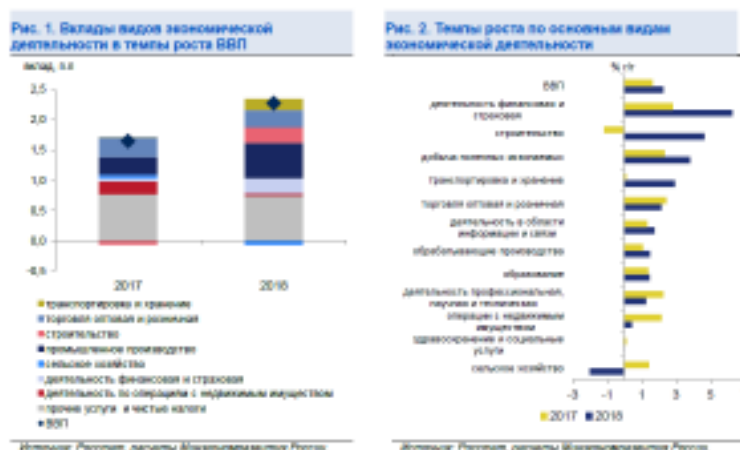
По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.



Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



**Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).**

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным



ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года

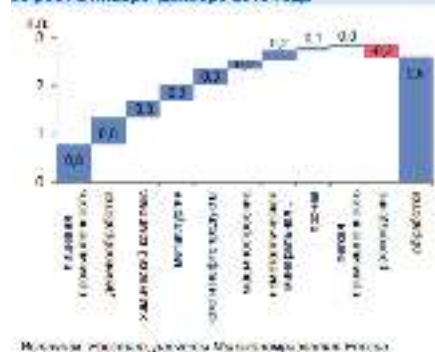


Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности к декабрю продолжил снижаться



По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

| в % к соответствующему периоду предыдущего года           | 2016 | фев18 | апр18 | июн18 | авг18 | окт18 | дек18 | январ19 | 2017 |
|-----------------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|------|
| ВВП                                                       | 2,3  | 2,5   | 2,7   | 2,8   | 1,6   | 2,7   | 2,9   | 5,8     | 1,6  |
| Сельское хозяйство                                        | -0,8 | 4,1   | -0,1  | -0,1  | 10,3  | -3,5  | 1,6   | 3,4     | 3,1  |
| Строительство                                             | 5,3  | 4,1   | 2,6   | 4,3   | 6,7   | 3,8   | 6,8   | 3,2     | -1,4 |
| Розничная торговля                                        | 2,8  | 3,7   | 2,3   | 1,8   | 2,8   | 3,8   | 2,9   | 2,4     | 1,3  |
| Грузовые перевозки                                        | 3,8  | 2,6   | 3,2   | 3,0   | 1,8   | 3,8   | 3,8   | 2,9     | 6,8  |
| Промышленное производство                                 | 2,9  | 2,7   | 2,8   | 3,8   | 3,7   | 2,9   | 3,2   | 2,8     | 2,3  |
| добыча полезных ископаемых                                | 4,7  | 5,2   | 6,1   | 7,8   | 7,4   | 4,8   | 2,3   | 1,8     | 2,1  |
| добыча газа                                               | 4,2  | 7,4   | 8,8   | 9,0   | 5,5   | 4,6   | 3,9   | -0,7    | 3,7  |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 2,8  | 6,7   | 8,8   | 9,8   | 6,1   | 4,2   | 1,8   | -0,4    | 8,8  |
| добыча металлов и руд                                     | 4,6  | 7,3   | 7,2   | 5,8   | 6,3   | 5,4   | 1,6   | 3,7     | 1,6  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 4,8  | 7,1   | 6,2   | 10,8  | 1,2   | 0,9   | -0,8  | 10,7    | 10,8 |
| Обрабатывающее производство                               | 2,6  | 6,9   | 6,6   | 6,8   | 2,7   | 3,2   | 4,5   | 3,7     | 2,5  |
| текстильная промышленность                                | 4,4  | 4,9   | 5,3   | 5,8   | 3,8   | 4,9   | 6,3   | 0,7     | 1,5  |
| легкая промышленность                                     | 2,3  | -2,1  | 0,6   | -0,6  | -0,8  | 3,8   | 3,5   | 4,5     | 5,4  |
| древесная                                                 | 11,7 | 13,3  | 10,3  | 12,8  | 16,8  | 14,9  | 18,9  | 5,8     | 10   |
| производство электроэнергии                               | 1,8  | 6,7   | 0,2   | 0,3   | 1,8   | 1,9   | 3,6   | 2,2     | 1,1  |
| химический производств                                    | 3,3  | 3,9   | 5,1   | 2,5   | 1,8   | 4,1   | 3,2   | 4,3     | 5,8  |
| производство прочих неметаллических минеральных продуктов | 4,4  | 3,5   | 2,8   | 3,8   | 5,1   | 11,3  | 4,9   | -0,8    | -12  |
| металлургия                                               | 1,8  | 5,6   | -4,8  | 6,4   | 19,8  | -2,5  | 6,6   | 5,8     | 6,6  |
| машиностроение                                            | 1,2  | -4,1  | 5,8   | -11,2 | -8,8  | 3,7   | 7,6   | 3,3     | 3,6  |
| прочие производства                                       | 1,8  | -3,0  | -11,8 | -0,7  | 8,8   | 4,8   | 3,4   | 6,7     | -2,1 |
| Объемы экспорта товаров                                   | 1,8  | 4,2   | 4,8   | 2,4   | -3,2  | 6,8   | 8,5   | 2,8     | -6,6 |
| Объемы импорта товаров                                    | 2,8  | 5,2   | 3,8   | 3,8   | 4,8   | 4,1   | 1,9   | -2,3    | -2,1 |

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Справка: Минэкономразвития России

### Врезка: Итоги года в сельском хозяйстве

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению неубранных площадей).

Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).



Таблица 2. Показатели сельского хозяйства в 2018 году

|                                                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Растениеводство, млн. тонн</b>              |       |       |       |       |
| зерновые и зернообделочные                     | 112,0 | 108,5 | 100,7 | 104,7 |
| семеноводство                                  | 41,2  | 51,0  | 51,3  | 30,0  |
| подсолнечник                                   | 12,4  | 10,1  | 11,0  | 8,1   |
| картофель                                      | 22,1  | 21,3  | 22,5  | 20,4  |
| овощи                                          | 11,4  | 9,0   | 9,0   | 9,0   |
| <b>Животноводство</b>                          |       |       |       |       |
| скот и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн | 11,9  | 9,5   | 10,9  | 10,4  |
| молоко, тыс. тонн                              | 28,9  | 30,3  | 29,0  | 29,0  |
| яйца, млн. штук                                | 44,1  | 40,8  | 40,1  | 40,8  |

## Внутренний спрос

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались



Рис. 8. Рост покупок товаров в интернет-магазинах также замедлился



Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Рис. 11. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос



Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

|                                         | 2018 | 4кв18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 4кв17 | 3кв17 | 2кв17 | 1кв17 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| <b>Экспорт розничной торговли</b>       |      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 2,8  | 2,7   | 2,3   | 3,0   | 2,0   | 2,8   | 2,9   | 2,4   | 1,3   | 4,8  |      |
| в % к предыдущему периоду (12М)         | 0,5  | -0,1  | 0,5   | 0,1   | 0,5   | 0,0   | 0,0   | 0,5   |       |      |      |
| <b>Продовольственные товары</b>         |      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 1,7  | 1,9   | 1,8   | 1,8   | 1,4   | 1,0   | 1,8   | 1,9   | 1,1   | 3,8  |      |
| в % к предыдущему периоду (12М)         | 0,5  | 0,2   | 0,5   | 0,2   | 0,0   | 0,0   | 0,7   | 0,0   |       |      |      |
| <b>Непродовольственные товары</b>       |      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 4,4  | 3,4   | 2,8   | 4,4   | 3,4   | 4,1   | 3,5   | 2,8   | 1,0   | 4,7  |      |
| в % к предыдущему периоду (12М)         | 0,8  | 0,2   | 0,9   | 0,0   | 1,0   | 0,8   | 1,0   |       |       |      |      |
| <b>Платные услуги</b>                   |      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 2,5  | 1,9   | 1,6   | 2,3   | 1,6   | 2,8   | 4,0   | 2,0   | 1,4   | 2,7  |      |
| в % к предыдущему периоду (12М)         | 0,1  | 0,0   | 0,2   | -0,4  | 0,1   | 1,0   | 0,8   |       |       |      |      |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

|                                                       | 2018 | 4кв18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 3кв17 | 2кв17 | 1кв17 | 2017  |
|-------------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Машиностроение и транспорт</b>                     |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года               |      |       |       |       |       | 5,2   | 2,8   | 3,8   | 4,8   |
| в % к предыдущему периоду (12М)                       |      |       |       |       |       | 1,5   | 1,0   | 0,0   |       |
| <b>Строительство</b>                                  |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года               | 5,3  | 1,5   | 2,3   | 1,3   | 5,7   | 0,6   | 5,8   | 0,2   | -1,2  |
| в % к предыдущему периоду (12М)                       |      | 2,3   | 0,4   | 0,8   | 0,2   | 0,9   | 1,3   | 3,5   |       |
| <b>Производство неметаллических изделий</b>           |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года               | 3,8  | 1,4   | 3,0   | 2,4   | 3,8   | 14,7  | 4,8   | 1,1   | -14,8 |
| в % к предыдущему периоду (12М)                       |      | 2,8   | 1,2   | 1,0   | -0,4  | 0,9   | 2,2   | 0,9   |       |
| <b>Машиностроение и транспорт по данным заказчика</b> |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года               | 3,9  | -1,0  | -0,2  | 0,3   | 3,5   | -0,5  | 14,7  | 32,3  | 28,5  |
| в % к предыдущему периоду (12М)                       |      | 3,4   | 1,4   | 1,7   | 2,1   | 4,5   | 0,1   | 3,0   |       |
| <b>Машиностроение и транспорт по заказу заказчика</b> |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года               |      |       |       |       |       | 11,8  | 14,8  | 20,8  | 40,7  |
| в % к предыдущему периоду (12М)                       |      |       |       |       |       | 0,8   | -0,1  | -11,2 | -4,8  |
| <b>Промышленное производство</b>                      |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года               | 6,7  | -0,3  | -0,6  | -0,2  | -0,8  | -11,3 | -7,3  | 2,4   | -1,8  |
| в % к предыдущему периоду (12М)                       |      | 1,2   | 0,0   | 1,8   | 0,8   | -0,2  | -0,8  | -1,0  |       |

## Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Рис. 12. В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился



Рис. 13. ... на фоне опережающего роста в социальном секторе



Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными



факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.



### Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.



### Инфляция

**Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России.** По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.



Таблица 8. Индикаторы инфляции

|                                                                                                        | ян.18 | апр.18 | июл.18 | окт.18 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|------|------|------|
| <b>Инфляция</b>                                                                                        |       |        |        |        |      |      |      |
| в % к уровню периода предыдущего года                                                                  | 9,2   | 4,2    | 5,8    | 2,5    | 2,5  | 5,4  | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                               | 1,2   | 0,8    | 0,5    | 0,4    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, СД                                                                           | 0,8   | 0,6    | 0,4    | 0,4    | -    | -    | -    |
| <b>Предположительно</b>                                                                                |       |        |        |        |      |      |      |
| в % к уровню периода предыдущего года                                                                  | 1,0   | 4,7    | 3,1    | 2,7    | 1,1  | 4,6  | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                               | 1,3   | 1,7    | 1,0    | 0,6    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, СД                                                                           | 0,9   | 1,0    | 0,5    | 0,6    | -    | -    | -    |
| <b>Интерсезонно-сезонные товары</b>                                                                    |       |        |        |        |      |      |      |
| в % к уровню периода предыдущего года                                                                  | 4,5   | 4,1    | 4,2    | 4,1    | 2,8  | 6,6  | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                               | 0,5   | 0,2    | 0,4    | 0,5    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, СД                                                                           | 0,5   | 0,2    | 0,3    | 0,2    | -    | -    | -    |
| <b>Услуги</b>                                                                                          |       |        |        |        |      |      |      |
| в % к уровню периода предыдущего года                                                                  | 9,2   | 3,0    | 5,8    | 4,0    | 4,4  | 4,9  | 10,2 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                               | 1,1   | 0,4    | 0,0    | -0,1   | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, СД                                                                           | 1,2   | 0,3    | 0,3    | 0,3    | -    | -    | -    |
| <b>Базовая инфляция (Росстат)</b>                                                                      |       |        |        |        |      |      |      |
| в % к уровню периода предыдущего года                                                                  | 4,1   | 3,7    | 3,4    | 3,1    | 2,1  | 6,0  | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                               | 0,0   | 0,0    | 0,1    | 0,1    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, СД                                                                           | 0,1   | 0,1    | 0,1    | 0,1    | -    | -    | -    |
| <b>Инфляция, за искл. продовольствия, ритуальных услуг и тарифов на жилищно-коммунальное хозяйство</b> |       |        |        |        |      |      |      |
| в % к уровню периода предыдущего года                                                                  | 3,8   | 3,4    | 3,4    | 3,4    | 2,8  | 5,8  | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                               | 0,6   | 0,3    | 0,3    | 0,3    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу, СД                                                                           | 0,5   | 0,3    | 0,3    | 0,3    | -    | -    | -    |

### Врезка: О динамике доходов населения

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной.

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

□ **Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе.** Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п.

□ **Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам.** Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двухзначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.

□ **Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат.** Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали:

□ **Рост среднего уровня заработной платы.** Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).

□ **Близкая к инфляции динамика социальных платежей.** Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г доплус ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой

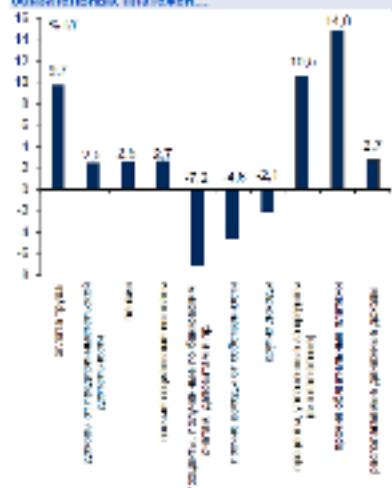


сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении.

Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

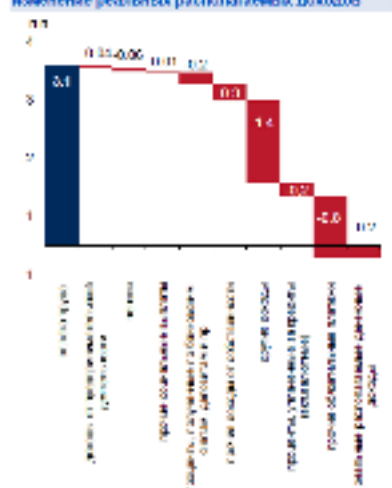
Согласно данным Росстата за январь–сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.

Рис. 20. Изменение компонент доходов и обязательных платежей...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 21. ... и соответствующая им нагрузка на изменение реальных располагаемых доходов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. Динамика «прочих» доходов



Источник: Росстат, данные Росстата, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 23. Динамика среднедушевого денежного дохода по децильным группам (I-III кв. 2018)



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Платежный баланс

**В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений.** По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП).

**Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей.** Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ.

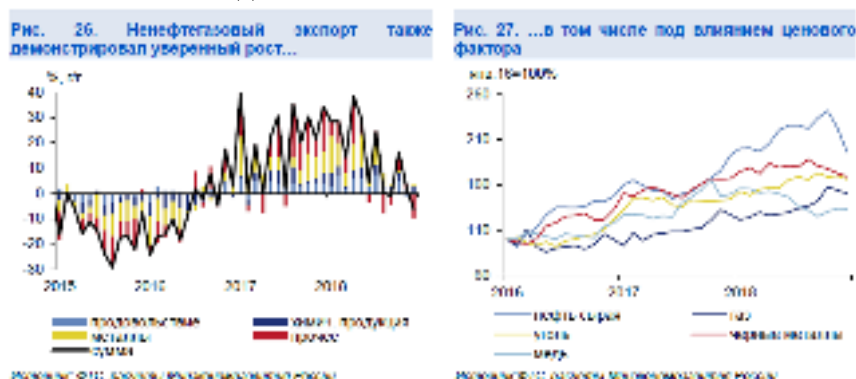
Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.



**Ненефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом).** Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения.

Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года.

**Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу.** Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».



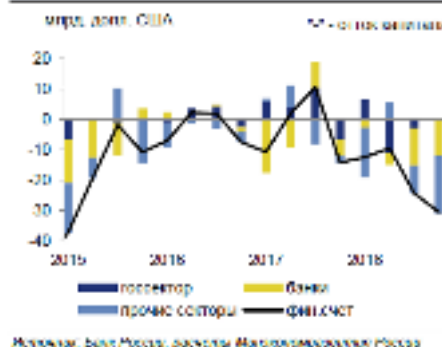
**Наряду с динамичным ростом экспорта, вклад в улучшение сальдо текущего счета в 2018 г. внесло существенное замедление роста импорта.** По итогам года импорт товаров увеличился лишь на 4,6 % (после роста на 24,4 % в 2017 году). При этом в условиях ослабления рубля (на 7,7 % в реальном эффективном выражении в целом за год) в течение года наблюдалось последовательное замедление динамики товарного импорта, так что во второй половине года годовые темпы его роста перешли в отрицательную область впервые со 2кв16. В то время как снижение темпов роста продемонстрировали все компоненты импорта – и потребительский, и промежуточный, и инвестиционный, – ухудшение динамики последнего было наиболее выраженным. Импорт услуг на протяжении года сохранял

положительную годовую динамику, однако по итогам года его рост также существенно замедлился (до 7,5 % по сравнению с 19,1 % годом ранее).

Рис. 28. Значимый вклад в сокращение импорта во второй половине 2018 г. внес инвестиционный импорт



Рис. 29. Прочие секторы и банки активно сокращали внешние обязательства



**Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году).** Отток по частному сектору составил 72,1 млрд. долл. США (годом ранее – 32,4 млрд. долл. США). Он был в основном обеспечен сокращением внешних обязательств банковского сектора, которое было зафиксировано пятый год подряд, и увеличением финансовых активов «прочих» секторов.

По государственному сектору в 2018 г. наблюдался отток капитала в размере 6,9 млрд. долл. США (после притока 13,3 млрд. долл. США в 2017 году), который был преимущественно связан с выходом нерезидентов с рынка российского госдолга начиная с апреля. За апрель–декабрь их вложения в ОФЗ снизились на 561 млрд. рублей, при этом наиболее активная фаза оттока пришлась на 2кв18. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 января 2019 г. составила 24,4 % по сравнению с 34,5 % на 1 апреля 2018 года.

Снижение внешних обязательств как частного, так и государственного сектора привело к сокращению российского внешнего долга до 454 млрд. долл. США на 1 января 2019 г. по сравнению с 518 млрд. долл. США на начало прошлого года. При этом отношение внешнего долга к ВВП на конец 2018 г. (по оценке, 27,4 %) приблизилось к минимальным уровням с начала 2000-х годов.

**В условиях превышения профицита текущего счета над отрицательным сальдо финансового счета международные резервы в 2018 г. продолжили рост.** Их объем за год увеличился на 38,2 млрд. долл. США (22,6 млрд. долл. США в 2017 года). Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, объем которых за период с начала года по 22 августа, когда было принято решение об их приостановке до конца 2018 года, составил 35,4 млрд. долл. США.

Таблица 7. Показатели платежного баланса

|                                                                    | 2018  | 4кв18 | 3кв18 | 6м18  | 2017  | 4кв17 | 3кв17 | 6м17  |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| счёт текущих операций                                              | 114,9 | 38,8  | 78,1  | 48,6  | 22,3  | 12,5  | 19,7  | 22,8  |
| Торговый баланс                                                    | 184,4 | 87,8  | 187,4 | 88,4  | 118,4 | 38,3  | 89,4  | 89,7  |
| экспорт товаров                                                    | 445,4 | 159,5 | 390,9 | 210,3 | 370,5 | 122,6 | 251,0 | 166,4 |
| импорт товаров                                                     | 260,9 | 69,8  | 188,6 | 120,8 | 258,1 | 84,3  | 171,6 | 108,8 |
| Баланс услуг                                                       | 99,9  | 7,6   | 22,6  | 14,0  | 24,1  | 8,4   | 20,7  | 19,8  |
| экспорт услуг                                                      | 65,5  | 16,7  | 48,7  | 24,1  | 27,7  | 15,1  | 42,3  | 27,1  |
| импорт услуг                                                       | 35,5  | 24,8  | 71,9  | 45,1  | 66,0  | 29,8  | 62,5  | 39,9  |
| Баланс оплаты труда                                                | -1,0  | -0,6  | -1,2  | -0,7  | -0,3  | -0,7  | -1,6  | -1,2  |
| Баланс инвестиционных доходов                                      | -30,3 | -0,0  | -31,0 | -22,2 | -20,0 | -10,0 | -29,3 | -19,0 |
| Баланс ренты и вторичных доходов                                   | -8,6  | -2,0  | -6,8  | -4,2  | -8,3  | -2,4  | -8,5  | 19,0  |
| Счёт операций с капиталом                                          | -0,6  | -0,1  | -0,4  | -0,4  | -0,5  | 0,0   | -0,2  | -0,1  |
| Сальдо счетов текущих операций и счетов операций с капиталом       | 114,3 | 38,6  | 78,7  | 48,0  | 22,1  | 12,5  | 19,6  | 22,6  |
| Сальдо финансового счета, кроме резервов активов                   | 75,8  | 32,5  | 46,4  | 22,0  | 12,6  | 14,3  | -1,7  | 6,9   |
| Сальдо государственного управления и центральный банк              | 6,9   | 0,4   | 0,4   | 4,6   | 18,8  | 6,7   | 20,0  | 9,7   |
| Чистый экспорт                                                     | 69,9  | 30,9  | 39,0  | 17,6  | 20,9  | 7,6   | 18,3  | 18,6  |
| чистые активы и пассивы                                            | 6,7   | -6,8  | 9,3   | 4,6   | 2,5   | -3,0  | 4,1   | 4,9   |
| Механические резервы активов                                       | 38,2  | 2,8   | 28,8  | 28,8  |       | -2,7  | 28,4  | 18,8  |
| Чистый избыток капитала частного сектора (М – импорт, Э – экспорт) | 27,5  | 22,5  | 21,1  | 11,9  | 23,2  | 11,3  | 10,7  | 10,3  |

Источник: Банк России, данные Минэкономразвития России.  
\* – импорт, Э – экспорт

## Банковский сектор

**Понижительный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.**

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Рис. 30. Банковский сектор продолжает функционировать в условиях структурного профицита ликвидности

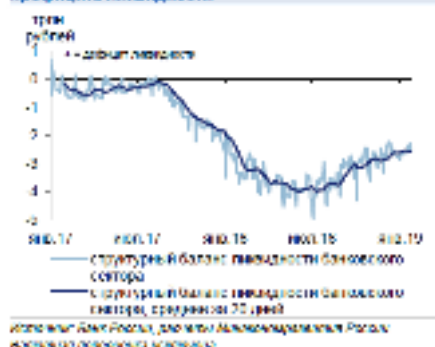
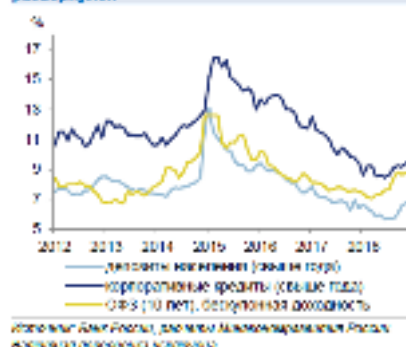


Рис. 31. Тренд на снижение долгосрочных процентных ставок с середины года развернулся



Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

**Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.**

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй

половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте<sup>7</sup> сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Рис. 32. Рост депозитной базы в течение 2018 г. опирался на рублевые депозиты

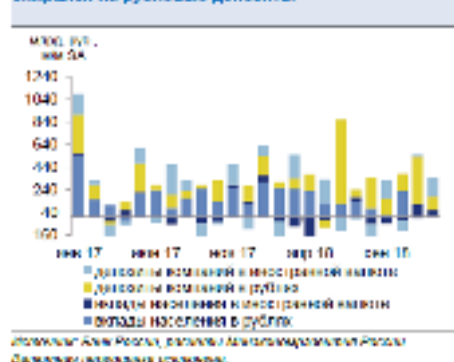


Рис. 33. Со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов



**Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.**

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

Рис. 34. Расширение корпоративного кредитования наблюдается в широком круге отраслей....

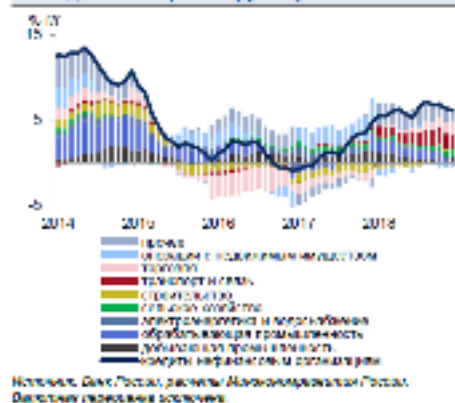


Рис. 35. ...и сопровождается девальвационной кредитной задолженности



Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрирует отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году.

Наиболее активный процесс девальютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных

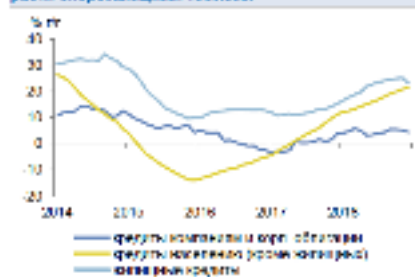


организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

**Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами.** По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.

Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рис. 36. Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами



Источник: Банк России, расчеты Аналитического центра Госстат. Динамика по кварталам, сезонно-сглаженные значения.

Рис. 37. Рост выдачи ипотечных кредитов на фоне приостановки снижения ставок



Источник: Банк России, расчеты Аналитического центра Госстат. Динамика по кварталам, сезонно-сглаженные значения.

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровней около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20–60 процентных пунктов.



Рис. 38. Портфель потребительских кредитов, время ипотечки, в 2018 г. вырос на 1,5 трлн. руб.



Рис. 39. Банк России повысил коэффициенты риска по потребительским кредитам

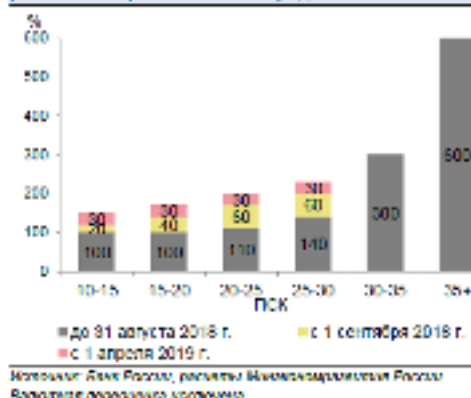


Таблица 8. Показатели банковского сектора

|                                                               | дек.16 | ноя.18 | окт.18 | сен.18 | авг.18 | 1кв18 | 2кв17 | 1кв17 | 2016  |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Ключевая ставка (на конец периода)                            | 7,75   | 7,50   | 7,50   | 7,50   | 7,25   | 7,25  | 9,00  | 9,75  | 10,00 |
| Процентные ставки, % годовых                                  |        |        |        |        |        |       |       |       |       |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | 9,2    | 9,5    | 9,2    | 9,2    | 9,1    | 9,0   | 10,9  | 11,9  | 13,0  |
| По рублевым жилищным кредитам                                 | 9,7    | 9,5    | 9,4    | 9,4    | 9,4    | 9,8   | 11,3  | 11,8  | 12,5  |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)                   | 6,0    | 6,0    | 6,6    | 6,0    | 6,7    | 6,4   | 6,9   | 7,4   | 8,4   |
| Кредит экономики, % п/п                                       | 9,7    | 10,3   | 10,4   | 10,0   | 0,0    | 6,6   | -0,1  | 2,7   | 0,0   |
| Жилищные кредиты, % п/п                                       | 23,1   | 25,1   | 24,9   | 24,5   | 24,1   | 17,8  | 11,1  | 11,1  | 12,4  |
| Потребительские кредиты, % п/п                                | 21,6   | 20,8   | 19,9   | 19,2   | 18,0   | 12,7  | 1,0   | 3,0   | 9,5   |
| Кредиты организации, % п/п                                    | 4,7    | 6,6    | 6,8    | 6,6    | 4,4    | 3,6   | -1,0  | -4,3  | 0,7   |
| Выдача жилищных рублевых кредитов, % п/п                      | 17,3   | 29,7   | 40,3   | 38,4   | 49,1   | 80,9  | 31,9  | -1,0  | 25,7  |

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
\*) данные с использованием предварительных данных

## Глобальные рынки

**Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.**

Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год — около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения — продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран — крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.



**В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками**, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран – торговых партнеров 8,2 %, к доллару США – 13 %. Нижняя точка ослабления национальной валюты была достигнута в конце августа–сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре–декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

**В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения** на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «En+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Источник: **Министерство экономического развития Российской Федерации**

### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные

участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

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

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

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

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

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

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

#### **Обзор рынка новостроек Московской области**

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

Спрос

#### **Сентябрь**

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

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

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

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

При этом в Новой Москве, где, по данным «БЕСТ-Новострой», в III квартале количество корпусов в реализации сократилось на 20% относительно II квартала, продажи в целом по рынку растут только по сравнению с прошлым годом. По словам Александра Зубца, гендиректора ООО «Новые 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 Подмоскowie, где, согласно подсчетам «БЕСТ-Новострой», объем предложения новостроек с января 2018 г. сократился с 3,1 млн до 2,8 млн кв. м. В сентябре Росреестр зарегистрировал в области 6 421 ДДУ (на жилье и нежилье) – на 14,9% меньше, чем в августе, и на 19,9% - чем годом ранее.

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

### **Октябрь**

Несмотря на то, что в первой половине месяца многие покупатели взяли паузу на фоне укрепления рубля, октябрь участников рынка пока радует. Как отмечает Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE, середина осени - практически всегда активный период для рынка недвижимости. Компания «Метриум» за первые две недели октября заключила примерно на 11% больше сделок, чем в первой половине сентября, и в полтора раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. По данным Est-a-Tet, реализованный спрос в этом октябре на 70% выше, чем в октябре 2017-го. В ЖК «Новые 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-Tet количество ипотечных сделок в абсолютных значениях выросло на 1,5% относительно августа, доля ипотеки в общем объеме спроса достигла 55,5%. Подросла доля ипотеки и в подмосковном «Новом Зеленограде», составив по итогам сентября порядка 60%. Как отмечает Антон 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 Подмоскowie ипотека просела на 20,1% по сравнению с сентябрем. Всего в октябре на территории области было зарегистрировано 19 660 ипотечных договоров. На первичном рынке Новой Москвы в сентябре 2018 г. доля ипотечных сделок, по данным Росреестра, составила 58%, что на 2 п. п меньше, чем в августе, рассказывает Александр Зубец.

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

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

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

#### Цены и скидки

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

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

### Средние бюджеты предложения по классам в границах «старой» Москвы

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

Источник: Est-a-Tet

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

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

Средняя стоимость проданной квартиры на первичном рынке Новой Москвы в сентябре равнялась 5,1 млн рублей, что на 0,1 млн рублей выше, чем в августе. А по сравнению с сентябрем 2017 г. показатель увеличился на 0,3 млн руб., подсчитали специалисты ООО «Новые 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.irm.ru/articles/40393.html>

#### Сделки

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

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

|                             | Апрель<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|
| Москва                      | 3014           | 3289           | 3478            | 3676         | 3908           |
| Новая Москва                | 1903           | 1886           | 2016            | 2010         | 2137           |
| Московская обл. (100<br>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<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>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<br>ЖК) | 19,35          | 18,72          | 18,26           | 18,54        | 17,87          |

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

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

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

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

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

|                          | Апрель<br>2017 | Январь<br>2018 | Февраль<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 |
|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|
| Москва                   | 44%            | 50%            | 51%             | 48%          | 45%            |
| Новая Москва             | 45%            | 56%            | 55%             | 55%          | 58%            |
| Московская обл. ЦО<br>МО | 59%            | 60%            | 60%             | 60%          | 60%            |

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

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

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



|                           | Апрель<br>2017 | Июнь<br>2018 | Октябрь<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 |
|---------------------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| Москва                    | 185            | 183          | 179             | 185          | 196            |
| Новая Москва              | 91             | 102          | 102             | 101          | 100            |
| Московская обл. МО<br>ИЖК | 111            | 86           | 106             | 114          | 96             |

Источник: Аналитический центр 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.

|              | Апрель<br>2017 | Июнь<br>2018 | Октябрь<br>2018 | Март<br>2018 | Апрель<br>2018 | Май<br>2018 |
|--------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|-------------|
| Москва       | 46,7           | 50,3         | 49,1            | 48,5         | 50,2           | 45,6        |
| Новая Москва | 12,5           | 8,8          | 8,0             | 6,6          | 10,5           | 9,7         |
| Моск. обл.   | 71,2           | 65,3         | 61,0            | 60,8         | 60,5           | 54,6        |

Источник: Аналитический центр ЦИАН

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

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

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

Табл. 7.2 Динамика выхода на рынок предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2018 гг. (помесячно) по субъектам Московского региона, тыс. кв. м

|              | Январь 2018 | Февраль 2018 | Март 2018 | Апрель 2018 |
|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|
| Москва       | 158         | 290          | 209       | 358         |
| Новая Москва | 36          | 145          | 255       | 97          |
| Моск. обл.   | 504         | 299          | 521       | 140         |
| Весь регион  | 698         | 734          | 1015      | 596         |

Источник: Аналитический центр ЦИАН

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

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

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

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

области: Домодедово, Троицк. Климовск, Чехов. Видное. В настоящий время Подольск активно застраиваются многоэтажными жилыми домами.

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

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

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

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

Таблица 2.1 Предложения в новостройках и строящихся объектах

| Местоположение                       | Наименование               | Квартиры, наличие, цены                                                                                                              | Готовность                 |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| мкр. "Подольские Просторы", к. 6     | мкр. «Подольские просторы» | 1 к. – 68 200 руб. кв.м.<br>2к. – 80 300 руб. кв.м.<br>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.<br>2к. – 71 000 руб. кв.м.<br>3к. – 61 000 руб. кв.м.<br>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.<br>2к. – 67 700-67 900 руб. кв.м.<br>3к. – 62 700-62 700 руб. кв.м.                                  | III кв. 2014 г., сдан      |
| Красногвардейский б-р, ал. 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.<br>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.<br>2к. – 77 000 руб. кв.м.<br>3к. – 77 000 руб. кв.м.                                                       | Дом построен               |
| мкр. «Родники»                       | мкр. «Родники»             | 1 к. – 91 000 руб. кв.м.<br>2к. – 83 000 руб. кв.м.<br>3к. – 81 000 руб. кв.м.<br>4к. – 76 000 руб. кв.м.<br>6к. – 67 000 руб. кв.м. | Дом введен в эксплуатацию  |
| УЛ. САДОВАЯ, Д.7                     | ЖК «Квартал на Садовой»    | 1 к. – 80 000 руб. кв.м.<br>2к. – 89 000 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:

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 3 512 211 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;
- Двухкомнатная – 4 781 737 руб., где средняя цена изменилась на 0 %;
- Трехкомнатная – 5 921 959 руб., где показатель стоимости изменился на -3 %;
- Четырех- и многокомнатная – 6 499 074 руб., средняя цена изменилась на -12 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 2 816 886 руб., за месяц показатель изменился на 8 %;
- Двухкомнатная – 5 126 133 руб., где средняя цена изменилась на 3 %;
- Трехкомнатная – 6 043 323 руб., где показатель стоимости изменился на -7 %;

**Динамика цен в новостройках Подольска**



**Средняя цена квартир в новостройках Подольска за 1 кв. метр, 25 мар 2019 г. \***

| количество комнат       | средняя цена  |             |
|-------------------------|---------------|-------------|
| однокомнатные квартиры  | 68 498 руб/м² | 1 074 \$/м² |
| двухкомнатные квартиры  | 60 598 руб/м² | 950 \$/м²   |
| трехкомнатные квартиры  | 53 873 руб/м² | 845 \$/м²   |
| многокомнатные квартиры | 79 847 руб/м² | 1 252 \$/м² |

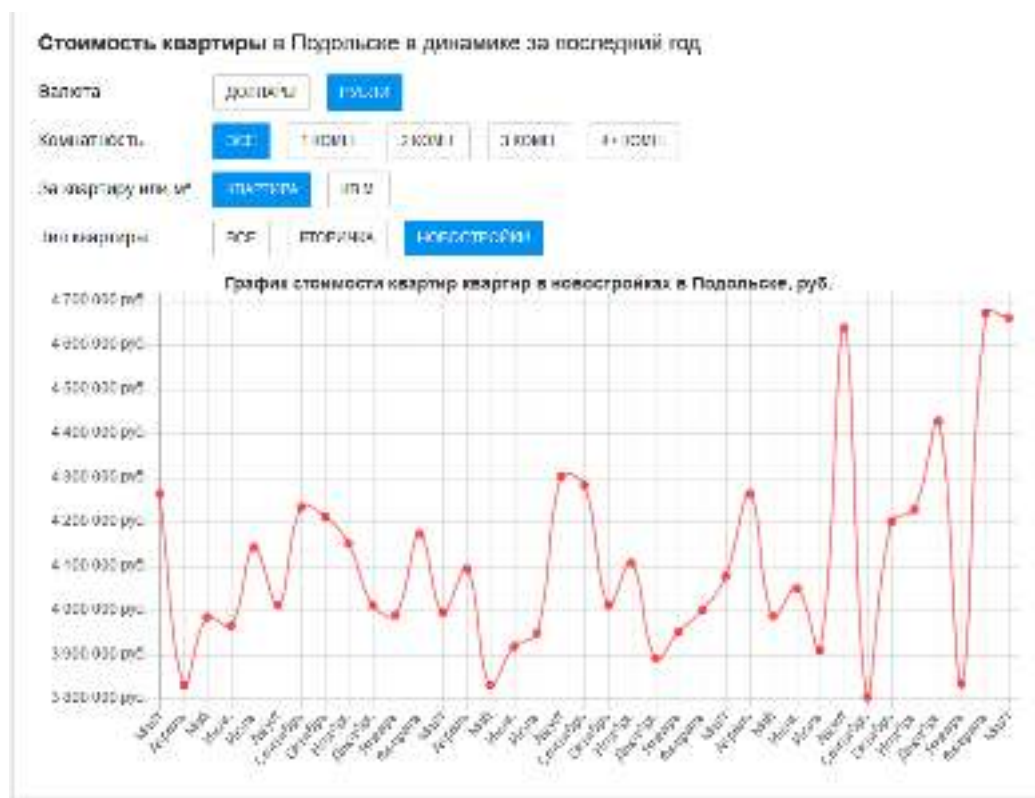
\* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Подольске на первичном рынке недвижимости.

**Цена квартир в новостройках Подольска на 25.03.2019 \***

| количество комнат       | средняя площадь | средняя стоимость квартиры |            |
|-------------------------|-----------------|----------------------------|------------|
| 1 комн. квартира        | 39.6 м²         | 2 717 716 руб.             | 42 617 \$  |
| 2 комн. квартира        | 59.9 м²         | 3 639 425 руб.             | 57 071 \$  |
| 3 комн. квартира        | 77.9 м²         | 4 161 750 руб.             | 65 261 \$  |
| многокомнатная квартира | 95.0 м²         | 7 600 000 руб.             | 119 177 \$ |

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

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

24 952 руб. - Средняя стоимость аренда квартиры в Подольске за март 2019  
-6% относительно февраля

443 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Подольске за март 2019  
-3% относительно февраля

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

- Однокомнатная – 17 499 руб., за месяц показатель изменился на 3 %;
- Двухкомнатная – 21 301 руб., где средняя цена изменилась на 5 %;
- Трехкомнатная – 26 586 руб., где показатель стоимости изменился на 7 %;
- Четырех- и многокомнатная – 27 749 руб., средняя цена изменилась на -55 %.

На первичном рынке средняя стоимость аренды по количеству комнат:

- Однокомнатная – 21 940 руб., за месяц показатель изменился на 3 %;
- Двухкомнатная – 28 305 руб., где средняя цена изменилась на -3 %;
- Трехкомнатная – 34 080 руб., где показатель стоимости изменился на 13 %;



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](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                         |
| Бизнес-класс | От 80 000 – 120 000                   |

Источник: [http://rbpinfo.ru/index/rynok\\_kvartir\\_podolsk\\_2012/0-40](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 эконо 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 Подмоскowie 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.

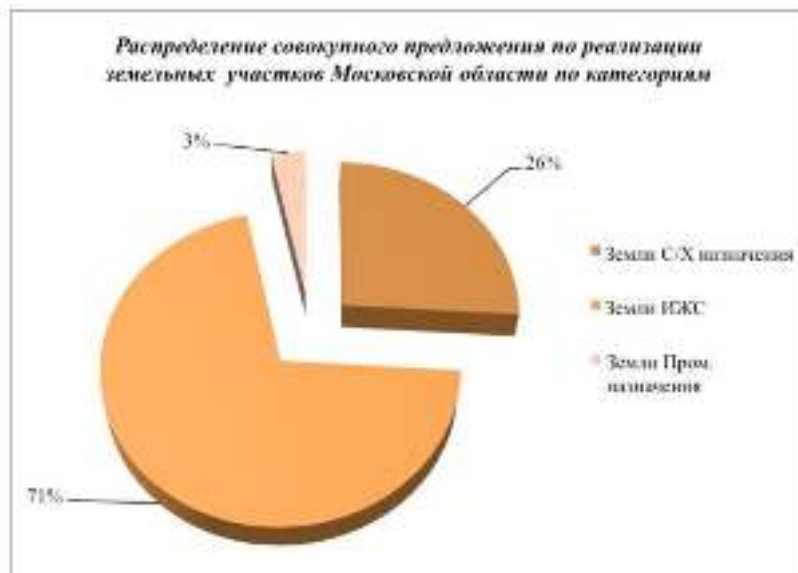
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, 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 *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.



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

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

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

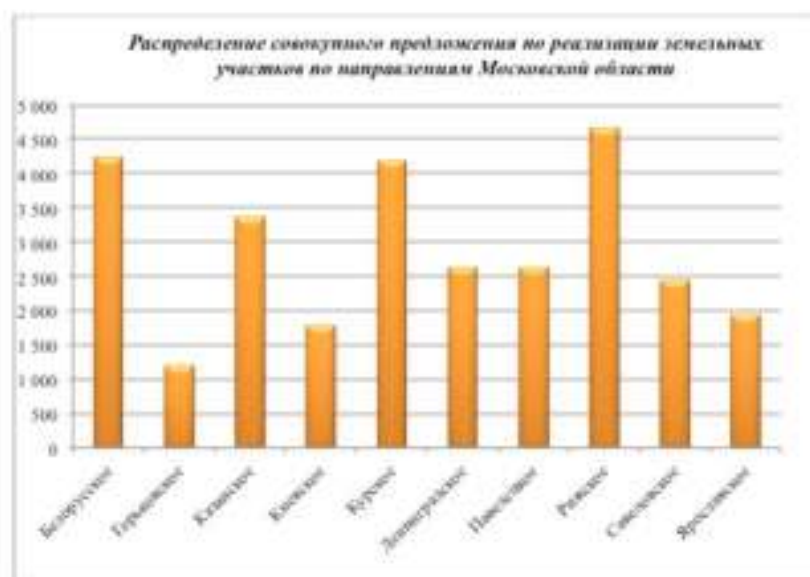


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

| № п/п | Направление   | Средняя стоимость дуб./гект. С/Х |                           |                  | Средняя стоимость дуб./гект. ИЖС |                           |                  | Средняя стоимость дуб./гект. Пром. назначения |                           |                  |
|-------|---------------|----------------------------------|---------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------|
|       |               | до 15 км от МКАД                 | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД                 | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД                              | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1     | Белорусское   | 807 284                          | 315 464                   | 68 126           | 1 569 943                        | 681 544                   | 144 958          | 1 493 083                                     | 649 382                   | 118 854          |
| 2     | Горьковское   | 521 782                          | 134 522                   | 35 807           | 364 342                          | 183 324                   | 81 942           | 868 761                                       | 248 283                   | 108 851          |
| 3     | Жаманское     | 408 646                          | 139 894                   | 48 155           | 465 447                          | 110 865                   | 33 904           | 503 896                                       | 143 638                   | 168 898          |
| 4     | Киевское      | 614 881                          | 227 251                   | 67 271           | 701 181                          | 326 913                   | 116 982          | 838 285                                       | 315 823                   | 185 382          |
| 5     | Курское       | 368 186                          | 437 566                   | 64 261           | 614 820                          | 168 333                   | 22 474           | 733 077                                       | 238 932                   | 81 463           |
| 6     | Ленинградское | 478 385                          | 137 717                   | 56 725           | 628 311                          | 149 917                   | 75 193           | 462 385                                       | 218 942                   | 164 566          |
| 7     | Шавинское     | 343 447                          | 147 208                   | 64 374           | 325 881                          | 112 879                   | 47 908           | 413 758                                       | 168 614                   | 67 284           |
| 8     | Рижское       | 712 882                          | 425 888                   | 69 662           | 1 162 332                        | 441 548                   | 82 986           | 810 318                                       | 328 139                   | 57 127           |
| 9     | Самоедовское  | 442 281                          | 148 427                   | 44 362           | 386 250                          | 239 772                   | 68 741           | 585 896                                       | 163 149                   | 99 203           |
| 10    | Ярославское   | 404 812                          | 189 364                   | 68 873           | 307 429                          | 197 838                   | 79 034           | 642 289                                       | 156 838                   | 56 846           |

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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



| № п/п | Направление   | Диапазон | Диапазон руб./сот. С/Х |                           |                  | Диапазон руб./сот. ИЖС |                           |                  | Диапазон руб./сот. Пром. назначения |                           |                  |
|-------|---------------|----------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
|       |               |          | до 15 км от МКАД       | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД       | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД                    | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1     | Белорусское   | мин      | 118 750                | 21 051                    | 1 580            | 258 333                | 78 000                    | 14 246           | 13 588                              | 7 647                     | 22 287           |
|       |               | макс     | 4 095 000              | 900 000                   | 310 000          | 7 399 277              | 3 990 000                 | 2 631 579        | 4 095 000                           | 2 500 000                 | 290 000          |
| 2     | Тверьское     | мин      | 103 000                | 3 870                     | 3 080            | 190 000                | 47 617                    | 22 222           | 23 574                              | 52 672                    | 51 650           |
|       |               | макс     | 2 180 000              | 400 000                   | 300 000          | 1 890 000              | 811 111                   | 270 000          | 2 906 972                           | 833 688                   | 223 000          |
| 3     | Калужское     | мин      | 62 500                 | 2 280                     | 1 757            | 79 167                 | 18 000                    | 5 594            | 131 579                             | 10 881                    | 30 457           |
|       |               | макс     | 882 353                | 550 000                   | 150 302          | 1 431 718              | 538 922                   | 142 231          | 2 180 000                           | 506 000                   | 330 000          |
| 4     | Киевское      | мин      | 233 333                | 2 486                     | 3 333            | 137 279                | 100 000                   | 15 779           | 550 000                             | 65 386                    | 160 000          |
|       |               | макс     | 1 066 667              | 850 364                   | 233 333          | 2 484 762              | 1 865 698                 | 783 333          | 1 794 872                           | 780 000                   | 288 888          |
| 5     | Курское       | мин      | 333 333                | 18 438                    | 6 272            | 195 333                | 7 817                     | 7 000            | 13 865                              | 18 784                    | 2 400            |
|       |               | макс     | 1 227 273              | 750 000                   | 180 000          | 2 889 188              | 790 000                   | 77 193           | 1 851 832                           | 758 233                   | 184 988          |
| 6     | Ленинградское | мин      | 111 849                | 12 414                    | 1 875            | 10 000                 | 28 992                    | 13 900           | 25 463                              | 71 000                    | 4 587            |
|       |               | макс     | 1 958 879              | 642 714                   | 307 167          | 4 869 000              | 583 333                   | 313 643          | 1 500 000                           | 1 080 000                 | 357 143          |
| 7     | Новосибирское | мин      | 76 333                 | 4 990                     | 4 471            | 118 358                | 9 509                     | 8 750            | 110 000                             | 21 327                    | 8 146            |
|       |               | макс     | 875 000                | 520 000                   | 420 000          | 800 000                | 750 000                   | 359 000          | 1 567 521                           | 1 107 333                 | 180 000          |
| 8     | Рижское       | мин      | 182 568                | 21 023                    | 2 692            | 277 778                | 5 088                     | 7 000            | 162 217                             | 39 333                    | 17 676           |
|       |               | макс     | 3 217 560              | 2 289 000                 | 530 000          | 17 896 920             | 5 877 666                 | 954 184          | 2 457 900                           | 1 507 420                 | 142 857          |
| 9     | Савеловское   | мин      | 121 428                | 1 338                     | 1 080            | 164 288                | 28 333                    | 20 000           | 280 000                             | 81 788                    | 32 926           |
|       |               | макс     | 870 831                | 1 828 571                 | 190 000          | 3 333 333              | 1 484 000                 | 222 222          | 1 448 275                           | 694 981                   | 289 000          |
| 10    | Ярославское   | мин      | 37 500                 | 6 887                     | 1 835            | 40 000                 | 13 000                    | 2 450            | 82 357                              | 82 588                    | 30 000           |
|       |               | макс     | 3 038 363              | 1 530 000                 | 1 000 000        | 3 454 545              | 835 714                   | 415 667          | 3 063 600                           | 606 250                   | 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»

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег,

участующих 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.

**Таблица 3. Месторасположение. Корректировочные коэффициенты для ЗУ производственного назначения, Москва, (по эффектам)**

| Расстояние, км | Давность, км |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                | 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         | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 2              | 0.99         | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 3              | 0.99         | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 4              | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 5              | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6              | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 7              | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 8              | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 9              | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 10             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 11             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 12             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 13             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 14             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 15             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 16             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 17             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 18             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 19             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 20             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 21             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 22             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 23             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 |
| 24             | 0.99         | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 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 городах РФ по эффектам**

| № п/п              | Наименование       | Права   | Торговое и сервисное | Гостиницы | Офисно-адмн. | Жилые дома | Промыш.-складск. | Отдых (рекреат.) | Охранные зоны*** |
|--------------------|--------------------|---------|----------------------|-----------|--------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                  | Владивосток        | Собств. | 1.000                | -*        | 1.008        | 0.992      | 0.234            | -                | 0.052            |
| 2                  | Екатеринбург       | Собств. | 1.000                | -         | 0.81         | 0.712      | 0.285            | 0.208            | 0.063            |
| 3                  | Краснодар          | Собств. | 1.000                | 0.879**   | 0.809        | 0.624      | 0.368            | 0.215            | 0.067            |
| 4                  | Красноярск         | Собств. | 1.000                | -         | 0.856        | 0.723      | 0.286            | 0.172            | 0.078            |
| 5                  | Москва             | Собств. | 1.000                | 0.954**   | 0.872        | 0.582      | 0.228            | 0.162            | 0.076            |
| 6                  | Московская область | Собств. | 1.000                | 0.892**   | -            | 0.654      | 0.398            | 0.192            | 0.076            |
| 7                  | Новосибирск        | Собств. | 1.000                | 0.832**   | 0.798        | 0.698      | 0.372            | 0.232            | 0.069            |
| 8                  | Ростов на Дону     | Собств. | 1.000                | 0.872**   | 0.808        | 0.712      | 0.175            | 0.169            | 0.082            |
| 9                  | Санкт-Петербург    | Собств. | 1.000                | 0.829**   | 0.846        | 0.49       | 0.208            | 0.192            | 0.079            |
| 10                 | Ярославль          | Собств. | 1.000                | -         | 0.856        | 0.534      | 0.398            | 0.18             | 0.06             |
| Среднее по 2018 г. |                    |         | Собств.              | 1.000     | 0.876**      | 0.851      | 0.672            | 0.295            | 0.191            |
| Среднее по 2017 г. |                    |         | Собств.              | 1.000     | 0.874**      | 0.843      | 0.642            | 0.296            | 0.214            |
| Среднее по 2016 г. |                    |         | Собств.              | 1.000     | 0.919**      | 0.843      | 0.674            | 0.285            | 0.209            |
| 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%).

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

| № п/п           | Наименование, назначение | Регрессионное уравнение                                | R <sup>2</sup> | R         | РС, ППА, РЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|-----------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|-----------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 1               | г. Москва                |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Оферы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 1.1             | Офисно-административные  | РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>-1,052</sup>  | 0,819          | 0,905     | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 1.2             | Офисно-административные  | ППА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>-0,915</sup> | 0,648          | 0,805     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.3             | Торговое                 | РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>-1,078</sup>  | 0,685          | 0,828     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.4             | Торговое                 | ППА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>-0,998</sup> | 0,605          | 0,778     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.5             | Производственное         | РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>-0,643</sup>   | 0,654          | 0,809     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.6             | Производственное         | ППА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>-0,64</sup>   | 0,416          | 0,645     | руб./кв. м           | км                  | заметная                     |
| 1.7             | Сделки                   |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 1.7             | Коммерческое назначение  | РС = 252 066*(Расстояние от центра) <sup>-1,10</sup>   | 0,810          | 0,900     | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 2               | Московская область       |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Оферы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 2.1             | Торговое                 | РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,683</sup>     | 0,842          | 0,916     | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 2.2             | Производственное         | РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,25</sup>      | 0,497          | 0,705     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 3               | Ленинградская область    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Оферы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 3.1             | Производственное         | РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) <sup>-0,743</sup>     | 0,678          | 0,823     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 4               | Ярославль                |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Оферы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 4.1             | Производственное         | РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) <sup>-0,946</sup>  | 0,851          | 0,922     | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| *Шкала Чеддока: |                          |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| Значение R      | 0,1 – 0,3                | 0,3 – 0,5                                              | 0,5 – 0,7      | 0,7 – 0,9 | 0,9 – 0,999          |                     |                              |
| Теснота связи   | слабая                   | умеренная                                              | заметная       | высокая   | очень высокая        |                     |                              |

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика

недвижимости. том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

| №  | 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     | 0,08               |
| 8  | Наличие газоснабжения на участке                   | 0,08               |
| 9  | Наличие железнодорожной ветки на земельном участке | 0,08               |
| 10 | Инженерно-геологические условия                    | 0,08               |
| 11 | Асфальтирование участка                            | 0,08               |

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

| № | 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               |

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖК

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,20               |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,18               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,14               |
| 4 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,14               |
| 5 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,11               |
| 6 | Наличие газоснабжения на участке               | 0,10               |

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,37               |
| 2 | Передаваемые имущественные права               | 0,16               |
| 3 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,14               |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,14               |
| 5 | Наличие водоснабжения на участке               | 0,11               |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,10               |

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты размещения

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,35               |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,15               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,14               |
| 4 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,11               |
| 5 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,11               |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,08               |

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

| № | 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**

Таблица 32

| Земельные участки. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|--------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                    |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                  |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки                                 | <1500      | 1,00   | 1,20      | 1,35      | 1,45       | 1,55   |
|                                                  | 1500-3000  | 0,93   | 1,00      | 1,12      | 1,24       | 1,28   |
|                                                  | 3000-6000  | 0,74   | 0,89      | 1,00      | 1,10       | 1,14   |
|                                                  | 6000-10000 | 0,67   | 0,81      | 0,91      | 1,00       | 1,04   |
|                                                  | >10000     | 0,65   | 0,75      | 0,67      | 0,95       | 1,00   |

Таблица 33

| Земельные участки под индустриальную застройку<br>(промышленного назначения). Данные, усредненные по России |       |        |       |       |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Площадь, га                                                                                                 |       | аналог |       |       |      |      |
|                                                                                                             |       | <1     | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10  |
| объект<br>оценки                                                                                            | <1    | 1,00   | 1,11  | 1,28  | 1,45 | 1,54 |
|                                                                                                             | 1-2,5 | 0,90   | 1,00  | 1,15  | 1,31 | 1,39 |
|                                                                                                             | 2,5-5 | 0,78   | 0,87  | 1,00  | 1,14 | 1,20 |
|                                                                                                             | 5-10  | 0,68   | 0,78  | 0,88  | 1,00 | 1,06 |
|                                                                                                             | >10   | 0,60   | 0,72  | 0,83  | 0,95 | 1,00 |

Таблица 34

| Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты<br>рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России |         |        |         |         |         |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, га                                                                                                                      |         | аналог |         |         |         |      |
|                                                                                                                                  |         | <0,1   | 0,1-0,5 | 0,5-1,0 | 1,0-5,0 | >5   |
| объект<br>оценки                                                                                                                 | <0,1    | 1,00   | 1,14    | 1,25    | 1,44    | 1,57 |
|                                                                                                                                  | 0,1-0,5 | 0,88   | 1,00    | 1,12    | 1,26    | 1,32 |
|                                                                                                                                  | 0,5-1,0 | 0,70   | 0,90    | 1,00    | 1,13    | 1,19 |
|                                                                                                                                  | 1,0-5,0 | 0,70   | 0,79    | 0,89    | 1,00    | 1,05 |
|                                                                                                                                  | >5      | 0,65   | 0,76    | 0,85    | 0,95    | 1,00 |

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|---------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                           |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                         |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки                                        | <1500      | 1,00   | 1,05      | 1,15      | 1,24       | 1,27   |
|                                                         | 1500-3000  | 0,85   | 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

| Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по<br>России |         |        |         |       |      |  |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|-------|------|--|
| Площадь, га                                                 |         | аналог |         |       |      |  |
|                                                             |         | <0,5   | 0,5-1,5 | 1,5-5 | >5   |  |
| объект<br>оценки                                            | <0,5    | 1,00   | 1,12    | 1,35  | 1,44 |  |
|                                                             | 0,5-1,5 | 0,90   | 1,00    | 1,21  | 1,29 |  |
|                                                             | 1,5-5   | 0,74   | 0,83    | 1,00  | 1,07 |  |
|                                                             | >5      | 0,60   | 0,77    | 0,93  | 1,00 |  |

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

Таблица 54

| Земельные участки сельскохозяйственного назначения |        |        |       |        |      |
|----------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|------|
| Площадь, га                                        |        | аналог |       |        |      |
|                                                    |        | <10    | 10-30 | 30-100 | ≥100 |
| объект<br>оценки                                   | <10    | 1,00   | 1,08  | 1,22   | 1,28 |
|                                                    | 10-30  | 0,93   | 1,00  | 1,13   | 1,19 |
|                                                    | 30-100 | 0,82   | 0,88  | 1,00   | 1,05 |
|                                                    | ≥100   | 0,78   | 0,84  | 0,95   | 1,00 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер Л.А.

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 14. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

| № п/п                       | Наименование ФУ                                                 | Условия                                                                  | Диапазоны корректировок                                   | Местоположение земельных участков |                                            |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| Городские земельные участки |                                                                 |                                                                          |                                                           |                                   |                                            |
| 1                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Близость к 3 линиям                                                      | Удаленность на 0,3-0,5 км                                 | 0...31%                           | Города РФ                                  |
| 2                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Близость к метро                                                         | Удаленность на 0,3-0,5 км                                 | 0...12%                           | Мск, СПб                                   |
| 3                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Близость к основным транспортным                                         | Удаленность на 0,3-0,5 км                                 | 0...9%                            | Города РФ                                  |
| 4                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Близость к основным транспортным                                         | Удаленность на 0,1-0,2 км                                 | различия во влиянии               | Мск, СПб                                   |
| 5                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Наличие разных видов                                                     | Удаленность на 0,3-0,5 км                                 | различия во влиянии               | Мск, СПб                                   |
| 6                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Наличие инженерных сетей на участке                                      | Отсутствие инженерных сетей                               | различия во влиянии               | Мск, СПб                                   |
| 7                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Наличие ИРД                                                              | Без ИРД                                                   | 30...100%                         | Мск, СПб, МО                               |
| 8                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Наличие культурно-исторического наследия                                 | Удаленность от наследия до 0,5 км                         | 0...12%                           | Мск, СПб                                   |
| 9                           | Городского коммерческого назначения (торговая, офисная, сервис) | Наличие историко-экономической ценности (памятник, архитектурный объект) | Отсутствие историко-экономической ценности в зоне до 1 км | 0...20%                           | Мск, СПб                                   |
| Земли населенных пунктов    |                                                                 |                                                                          |                                                           |                                   |                                            |
| 1                           | Под и.ж.с.                                                      | Наличие газа на участке                                                  | Отсутствие газа и возможности подключения                 | 30...124%                         | Краснодарский край, МО, Ленинградская обл. |
| 2                           | Под и.ж.с.                                                      | Наличие газа рядом с участком                                            | Отсутствие газа и возможности подключения                 | 32...134%                         | Краснодарский край, МО, Ленинградская обл. |
| 3                           | Под и.ж.с.                                                      | Наличие леса или водного ресурса                                         | Отсутствие леса, водоема                                  | 5...19%                           | Краснодарский край, МО, Ленинградская обл. |
| 4                           | Под и.ж.с.                                                      | Наличие культурно-исторического наследия                                 | Удаленность от наследия до 1,5 км                         | 0...18%                           | Краснодарский край, МО, Ленинградская обл. |
| 5                           | Под и.ж.с.                                                      | Наличие разных видов                                                     | Удаленность на 0,3-0,5 км                                 | 0...8%                            | МО                                         |
| 6                           | Под и.ж.с.                                                      | Наличие разных видов                                                     | Отсутствие видов                                          | 0...12%                           | МО                                         |
| 7                           | Под и.ж.с.                                                      | Наличие разных видов                                                     | Отсутствие видов                                          | 0...12%                           | МО                                         |
| 8                           | Под и.ж.с.                                                      | Наличие разных видов                                                     | Отсутствие видов                                          | 0...15%                           | МО                                         |

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

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под промышленную 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%           | 8,6%                   | 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

Таблица 122

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                      |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                      |       |
| 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 3 100 – 7 500 рублей за квадратный метр в год.

Источники:

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

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

[http://www.opin.ru/analytics/real\\_estate\\_market/resident\\_estate/new\\_buildings/2012/4.html](http://www.opin.ru/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html)

Источники:

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

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

[http://www.opin.ru/analytics/real\\_estate\\_market/resident\\_estate/new\\_buildings/2012/4.html](http://www.opin.ru/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html)

### **3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

с) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

д) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

#### **3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход**

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

#### **Затратный подход**

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

#### **Сравнительный подход**

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

### **3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

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

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

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

анализ земельного участка как неосвоенного;

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

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

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

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

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

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

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

Основными видами жилых образований являются:

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

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

к ТСН ПЗП-99 МО (Рекомендуемое)

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

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

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

Общая площадь земельного участка: 777 400 кв.м.

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

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

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

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

Анализ информации о продаже новостроек в подобных районах показал (раздел 3.3. данного отчета), что по стоимости 1 кв.м. их можно разделить на три класса. Данные о цене реализации квартир на дату оценки представлены в таблице 3.

Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2018 г.

**Таблица 3**

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

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

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

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

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

#### **Выводы:**

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки жилыми домами малоэтажной и среднеэтажной застройки, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 342 059,08 кв.м, жилых домов, а так же объектов инфраструктуры класса эконом+.



#### **4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ**

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

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

##### **Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого

аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

#### **Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

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

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

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

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

$$V_L = L \cdot V_O \text{ – стоимость земельного участка;}$$

$$V_B = B \cdot V_O \text{ – стоимость улучшений.}$$

Где:

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

$B$ – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

$V_O$  - стоимость объекта недвижимости.

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

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

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

Где:

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

$RL$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$RO$ - коэффициент капитализации объекта;

$V_O$  - стоимость объекта недвижимости;

$RB$ - коэффициент капитализации для здания;

$VB$ - стоимость здания;

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

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

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

$$V_L = V_O - V_B;$$

Где:

$V_L$  – стоимость земельного участка;

$V_O$  – стоимость объекта;

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

Где:

$ПИ$  – прямые издержки;

$КИ$  – косвенные издержки;

$ПП$  – прибыль предпринимателя.

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

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

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

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

#### **Расчет коэффициента капитализации для объектов застройки**

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

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

где

$Y_{on}$  – норма дохода на капитал;

$Y_{rf}$  – безрисковая ставка;

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

$Y_L$  – премия за риск ликвидности;

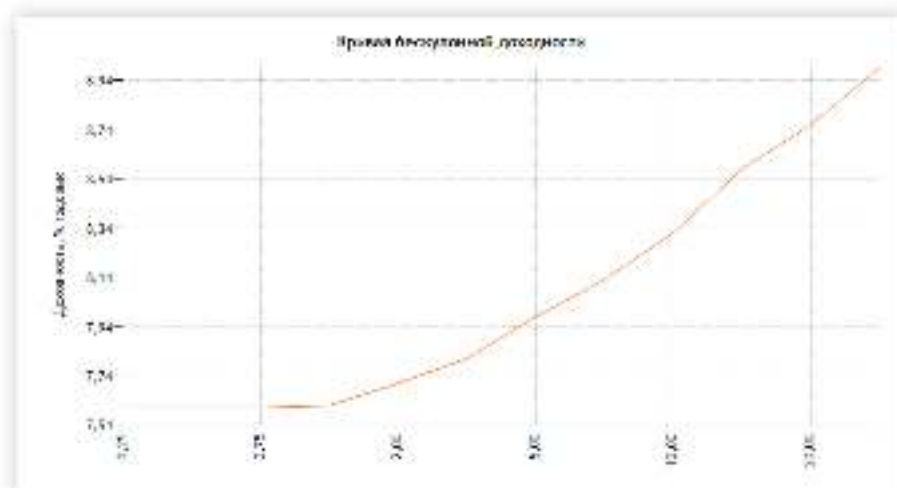
$Y_r$  – премия за риск управления недвижимостью.

#### Определение безрисковой ставки

##### Определение безрисковой ставки

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на срок до 30 лет, которая составляет 8,34% [http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr)



на 17.04.2019

| Срок, лет             | 0,25 | 0,50 | 0,75 | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 5,00 | 7,00 | 10,00 | 15,00 | 20,00 | 30,00 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Доходность, % годовых | 7,51 | 7,51 | 7,74 | 7,94 | 8,11 | 8,34 | 8,49 | 8,71 | 8,96  | 9,16  | 9,30  | 9,50  |

Более подробная информация по сайту ЗАО «Московская Биржа» [www.moscow-exchange.ru](http://www.moscow-exchange.ru)

## Определение рисков

| Степень специализированности | Надбавка за ликвидационный минимизмизм | Тип объекта                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Здания                       | 0 – 1,5                                | Жилые, офисы, склады, гаражи                                                                 |
| Формы                        | 1,5 – 2,5                              | Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшие производств |
| Машины                       | 2,5 – 3,0                              | Машины, трактора, спецтехника и т.п. объекты                                                 |

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

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

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

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

Данная премия вычисляется по формуле:

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

где: П – премия за ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,99%, а типичный срок реализации индивидуальных домов составляет 4 месяцев, премия за риск ликвидности составила: (8,99\*4)/12=3% .

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

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

## Определение нормы возврата капитала

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

В данной оценке используется метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

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

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 8,99%

k – срок прогнозирования -4 года .

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 21,87%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:  $R = Y_{on} - \Delta * Sff$  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%   |
| $\Delta$ | 19,7% | 12,99% |

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

**Расчет ставки капитализации**

**Таблица 5**

| Наименование                            | Значение     |
|-----------------------------------------|--------------|
| Безрисковая ставка                      | 8,99%        |
| Премия за риск рынка недвижимости       | 0,75%        |
| Премия за риск управления недвижимостью | 0%           |
| Премия за риск ликвидности              | 3%           |
| <b>Ставка дохода на капитал</b>         | 12,74%       |
| $\Delta$                                | 12,99%-19,7% |
| <b>Фактор фонда возмещения</b>          | 21,87%.      |
| <b>Норма возврата капитала</b>          | 2,84-4,30%   |
| Ставка капитализации                    | 8,43÷9,90%   |

Источник: расчет Оценщика

**Определение прибыли предпринимателя**

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ)$$

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в 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





СРД-23, ноябрь 2018 г.

| № п/п | Город, область, местоположение объекта                     | Тип недвижимости                          | Ковстр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ИП), % |                | Рыночные показатели (ИП), % |                |
|-------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|       |                                                            |                                           |                             | ноябрь 2017 г.                           | ноябрь 2018 г. | ноябрь 2017 г.              | ноябрь 2018 г. |
|       | Середина                                                   | Типовое жилье                             | 4, «С-В»                    | 44                                       | 38             |                             |                |
|       | Центр                                                      | Торговые комплексы                        | 1, 6, «А, В»                | 87                                       | 74             |                             |                |
|       | Центр                                                      | Магазины                                  | 1, 4, «С»                   | 43                                       | 41             |                             |                |
|       | Середина                                                   | Торговые комплексы                        | 1, 6, «В»                   | 68                                       | 64             |                             |                |
|       | Окрасина                                                   | Торговые комплексы                        | 4, 6, «В»                   | 45                                       | 42             |                             |                |
|       | Середина                                                   | Производственные помещения                | 1, 4, «С»                   | 36                                       | 35             |                             |                |
|       | Окрасина                                                   | Производственные помещения                | 1, 4, 3, «С»                | 33                                       | 31             |                             |                |
|       | Центр и основные магистрали                                | Офисы                                     | 3, 6, «А»                   | 66                                       | 57             |                             |                |
|       | Центр и основные магистрали                                | Офисы                                     | 3, 6, «В»                   | 59                                       | 56             |                             |                |
|       | Центр и основные магистрали                                | Офисы                                     | 1, «С»                      | 44                                       | 39             |                             |                |
|       | Окрасина                                                   | Офисы                                     | 3, 6, «В»                   | 39                                       | 36             |                             |                |
|       | Окрасина                                                   | Офисы                                     | 4, 1, «С»                   | 38                                       | 32             |                             |                |
|       | Середина                                                   | Склады-терминалы                          | 4, «В»                      | 58                                       | 52             |                             |                |
|       | Приблизительно ко МКАД                                     | Склады-терминалы                          | 4, «В»                      | 64                                       | 61             |                             |                |
|       | Средние районы                                             | Склады-терминалы                          | 1, 4, «С»                   | 43                                       | 41             |                             |                |
|       | Средние районы                                             | Гаражи металлические (3 x 6 м)            | 5                           | 12                                       | 11             |                             |                |
|       | Центр                                                      | Полы парковки в жилых жилых зданиях       | 1, 3                        | 67                                       | 58             |                             |                |
|       | Середина                                                   | Полы парковки в жилых жилых зданиях       | 1, 3                        | 61                                       | 52             |                             |                |
|       | Приблизительно ко МКАД                                     | Полы парковки в жилых жилых зданиях       | 1, 3                        | 55                                       | 46             |                             |                |
|       | Середина                                                   | Гостиницы 3-4 звезды                      | 3, 6, «В, С»                | 22                                       | 26             |                             |                |
|       | Середина                                                   | Типовое жилье                             | 4, «С, В»                   | 38-50                                    | 32-41          |                             |                |
| 12.   | Московская область                                         |                                           |                             |                                          |                |                             |                |
|       | 15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорязанское шоссе) | Элитные загород. влад. по индив. проектам | 1, 3                        | 49                                       | 42             |                             |                |
|       | 40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорязанское шоссе) | Элитные загород. влад. по индив. проектам | 1, 3                        | 40                                       | 36             |                             |                |
|       | 20-40 км от МКАД                                           | Типовые загород. влад. соврем. постройки  | 1, 7                        | 32                                       | 29             |                             |                |
|       | 20-40 км от МКАД                                           | Типовые загород. влад. соврем. постройки  | 7                           | 30                                       | 26             |                             |                |
|       | 50-60 км от МКАД                                           | Типовые загород. влад. соврем. постройки  | 1                           | 38                                       | 30             |                             |                |
|       | 60-70 км от МКАД                                           | Типовые загород. влад. соврем. постройки  | 1                           | 39                                       | 27             |                             |                |
|       | 20-40 км от МКАД                                           | Типовое жилье                             | 4, «С»                      | 20-25                                    | 19-23          |                             |                |

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 при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера) | Неактивный рынок |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                                                                                | Среднее          | Расширенный интервал |
| 1.1 Высокотехнологичные производственно-складские объекты                                      | 10%              | 9% 26%               |
| 1.2 Низкотехнологичные производственно-складские объекты                                       | 14%              | 8% 23%               |
| 2.1 Бизнес-центры класса А, В                                                                  | 16%              | 13% 28%              |
| 2.2 ТЦ, ТК, ТК                                                                                 | 16%              | 12% 28%              |
| 2.3 Универсальные низкотехнологичные офисно-торговые объекты                                   | 16%              | 10% 23%              |
| 3.1 Универсальные объекты складского назначения                                                | 11%              | 9% 18%               |
| 4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)                                                      | 16%              | 10% 30%              |
| 5.1 Базы отдыха                                                                                | 14%              | 8% 23%               |

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 отделки.

Нужно произвести корректировку на общую площадь застройки.

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

**Таблица 6**

| На разницу в объеме                     |                   | На разницу в площади                    |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| Объем объекта<br>оценки / Объем аналога | Корректи<br>ровка | Площадь объекта<br>/ Площадь<br>аналога | Корректир<br>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  $40\ 000\text{ кв.м.}/3227\text{ кв.м.}=12,4$

Принимаем корректировку равную 0,93

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

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 13 713 856 579,50 до 16 456 627 895,39 рублей.

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

Параметры для расчета

**Таблица 7**

| № | Наименование<br>показателя                                         | Ед. изм.   | Количество                                | Источник получения<br>данных      |
|---|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Суммарная площадь<br>жилых помещений<br>для реализации на<br>рынке | Кв.м.      | 349 059,08                                | 1                                 |
| 2 | Общая площадь<br>земельного участка                                | Кв.м.      | 777400                                    | Документы о<br>собственности      |
| 3 | Величина затрат на<br>строительство жилых<br>домов                 | рубли      | 13 713 856 579,50<br>до 16 456 627 895,39 | Расчеты оценщика                  |
| 4 | Цена продаж                                                        | Руб./кв.м. | 70 000 – 79 000                           | Анализ рынка, расчеты<br>оценщика |

|    |                                                                                   |           |                  |                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------------------------------------|
| 5  | Величина арендной ставки, готовых площадей                                        | Руб./квм. | 5 500-7 000      | Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 2) |
| 6  | Затраты на строительство школ                                                     | Руб.      | 829 144 145,33   | Приложение 1                                  |
| 7  | Затраты на строительство дошкольных учреждений                                    | Руб.      | 395 084 613,42   | Приложение 1                                  |
| 8  | Затраты на строительство инженерных коммуникаций                                  | Руб.      | 371 173 537,46   | Приложение 1                                  |
| 9  | Затраты на благоустройство                                                        | Руб.      | 2 437 239 614,20 | Приложение 1                                  |
| 10 | Общий коэффициент капитализации                                                   | %         | 8,43÷9,9%        | Расчет оценщика                               |
| 11 | Прибыль предпринимателя                                                           | %         | 10-30            | Расчет оценщика по данным СРД 23, 2019 г.     |
| 12 | Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ | %         | 25-35            | В соответствии с НЭИ и данными [8,9]          |

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

В связи с тем, что объект застройки сравнительно большой – 77 гектаров, сроки строительства и реализации проекта принимаем 6 лет, средний срок реализации подобных объектов в Подмоскowie. Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 6 лет. В нулевом году идут затраты на строительство жилых домов, начиная со 2 года начнутся продажи жилых помещений. Одновременно со строительством домов будут построены инженерные коммуникации, сады и школы. Так же будет благоустроена вся территория

#### **Расчет доходов от продажи жилья**

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 6 лет, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика продаж выбиралась исходя из данных полученных от риэлторов, занимающихся реализацией новостроек и собственного опыта оценщика. Кроме этого динамика продаж корректировалась при итерационном расчете. Величина стоимости реализованного жилья рассчитывалась путем умножения цены продажи на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена продажи устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

#### **Расчет доходов от аренды жилья**

Расчет доходов от аренды жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 6 лет, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена

аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

#### **4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

##### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 1 года, средняя величина для подобных объектов, затраты учитываются без индексации и дисконтирования. Срок полной реализации всех помещений и строительства составляет 6 лет, что соответствует состоянию рынка и получен в процессе итерационного расчета стоимости земельного участка. Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации.

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

По времени динамика продаж устанавливалась при расчете, исходя из среднерыночных данных 5 лет, 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 ключевой ставки ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 23,25%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

**Таблица 8**

| Период, годы                                      | 0                        | 1                  | 2                 | 3                 | 4                 | 5                  | ИТОГО              |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Динамика продаж, %.                               | 0                        | 40,00              | 30,00             | 15,00             | 10,00             | 5,00               | 100                |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0                        | 10746128057        | 8059596043        | 4029798021        | 2686532014        | 1343266007         | 26865320143        |
| <b>Выручка</b>                                    | <b>0</b>                 | <b>10746128057</b> | <b>8059596043</b> | <b>4029798021</b> | <b>2686532014</b> | <b>1343266007</b>  | <b>26865320143</b> |
| Затраты на строительство, рубли                   | 14238414440              |                    |                   |                   |                   |                    | 14238414440        |
| Ставка дисконтирования 23,25%                     |                          |                    |                   |                   |                   |                    |                    |
| Коэффициент                                       | 1                        | 0,900754698        | 0,730835455       | 0,592969943       | 0,481111516       | 0,390354171        |                    |
| <b>NPV</b>                                        | <b>-<br/>14238414440</b> | <b>9679625335</b>  | <b>5890238541</b> | <b>2389549104</b> | <b>1292521490</b> | <b>524349488,6</b> | <b>5537869518</b>  |

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

**Таблица 9**

|                                                                             |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Затраты на благоустройство                                                  | 2 437 239 614,20                           |
| Затраты на строительство школ, рубли                                        | 829 144 145,33                             |
| Затраты на строительство детских садов, рубли                               | 395 084 613,42                             |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли                                 | 371 173 537,46                             |
| Общие затраты с учетом ПП (23,25%), рубли                                   | 4 970 231 154,57                           |
| Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли | 5537869518-4 970 231 154,57=567 638 362,94 |

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

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

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

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость земельного участка, составляет: 924,59 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит:  $1,5\% \times 924,59$  руб./кв. м.=13,87 руб./кв. м. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 1,56 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет:  $0,011 \text{ руб./кв.м} + 1,56 = 1,571$

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет:  $1,571 \text{ руб./кв. м.} \times \text{месяц} \times 777\,407 \text{ кв.м} \times 12 \text{ месяцев} = 14\,655\,676,76$  рублей.

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

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

Она составляет :7,75%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:  $14\,655\,676,76 \times (1 + 7,75\% \times 12/12)^{(12/12)} = 15\,791\,491,71$  рублей.

Таким образом, справедливая стоимость составляет  $14\,655\,676,76 + 15\,791\,491,71$  рублей=583 429 854,65 рублей



#### **4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА**

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

Величины коэффициентов капитализации уточнялись из рассчитанного диапазона общего коэффициента капитализации  $8,43 \div 9,9\%$  (п.4.2) в процессе итерационного решения пяти уравнений, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

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

**Таблица 10**

| Период, годы                                                  | 0            | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | ИТОГО        |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Динамика продаж, %                                            | 0            | 40          | 30          | 15          | 10          | 5           | 100          |
| Денежный поток от аренды жилой площади, рубли                 | 0            | 958093253,4 | 718569940,1 | 359284970   | 239523313,4 | 119761656,7 | 2395233134   |
| Выручка                                                       | 0            | 958093253,4 | 718569940,1 | 359284970   | 239523313,4 | 119761656,7 | 2395233134   |
| Затраты на строительство, рубли                               | 14238414440  |             |             |             |             |             | -14238414440 |
| Ставка дисконтирования 23,25%                                 |              |             |             |             |             |             |              |
| Коэффициент                                                   | 1            | 0,900754698 | 0,730835455 | 0,592969943 | 0,481111516 | 0,390354171 |              |
| Текущая стоимость затрат на строительство, рубли              | -14238414440 |             |             |             |             |             | -14238414440 |
| Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли |              | 863006999,4 | 525156389,1 | 213045188,3 | 115237424,3 | 46749462,21 | 1763195463   |

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

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

Где:

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

$R_L$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$R_O$ - коэффициент капитализации объекта;

$V_O$  - стоимость объекта недвижимости;

$R_B$ - коэффициент капитализации для здания;

$V_B$  - стоимость здания;

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

Величина затрат на строительства зданий составляет 14238414440 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении системы уравнений (1) раздел 4.2, из диапазона 13 713 856 579,50 до 16 456 627 895,39 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина  $R_O \cdot V_O$  совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 1763195463 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 14238414440 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$S_z = (1763195463 - 14238414440 \cdot 0,104 / 0,0511 = 5\,537\,261\,988,69 \text{ р.рублей}$

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

**Таблица 11**

|                                                       |                                                                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Затраты на благоустройство                            | 2 437 239 614,20                                                          |
| Затраты на строительство школ, рубли                  | 829 144 145,33                                                            |
| Затраты на строительство детских садов, рубли         | 395 084 613,42                                                            |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли           | 371 173 537,46                                                            |
| Общие затраты с учетом ПП (23,25%), рубли             | 4 970 231 154,57                                                          |
| Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли | $5\,537\,261\,988,69 - 4\,970\,231\,154,57 = 567\,030\,834,12 \text{ р.}$ |

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

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

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

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость земельного участка, составляет: 924,59 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит:  $1,5\% \cdot 924,59 \text{ руб./кв. м.} = 13,87 \text{ руб./кв. м.}$  За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 1,56 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет:  $0,011 \text{ руб./кв.м} \times 1,56 = 1,571$

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет:  $1,571 \text{ руб./кв. м.} \times \text{месяц} \times 777\,407 \text{ кв.м} \times 12 \text{ месяцев} = 14\,655\,676,76 \text{ рублей.}$

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

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

Она составляет :7,75%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:  $14\,655\,676,76 \times (1 + 7,75\% \times 12/12)^{(12/12)} = 15\,791\,491,71 \text{ рублей.}$

Таким образом, справедливая стоимость составляет:  $567\,030\,834,12 \text{ рублей} + 15\,791\,491,71 \text{ рублей} = 582\,822\,325,83 \text{ рублей}$

#### **4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

##### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

Результаты расчета приведены в таблице:

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

**Таблица 12**

| Период, годы                                      | 0        | 1,00                     | 2,00                    | 3,00                    | 4,00                    | 5,00                    | ИТОГО                    |
|---------------------------------------------------|----------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Динамика продаж, %                                | 0        | 40,00                    | 30,00                   | 15,00                   | 10,00                   | 5,00                    | 100                      |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0        | 10 746 128 057,28        | 8 059 596 042,96        | 4 029 798 021,48        | 2 686 532 014,32        | 1 343 266 007,16        | 26 865 320 143,20        |
| <b>Выручка</b>                                    | <b>0</b> | <b>10 746 128 057,28</b> | <b>8 059 596 042,96</b> | <b>4 029 798 021,48</b> | <b>2 686 532 014,32</b> | <b>1 343 266 007,16</b> | <b>26 865 320 143,20</b> |
| Ставка дисконтирования 23,25%                     |          |                          |                         |                         |                         |                         |                          |
| Коэффициент                                       | 1        | 0,9007547                | 0,7308355               | 0,5929699               | 0,4811115               | 0,3903542               |                          |
| <b>NPV</b>                                        | <b>0</b> | <b>9 679 625 335,29</b>  | <b>5 890 238 540,75</b> | <b>2 389 549 103,75</b> | <b>1 292 521 489,52</b> | <b>524 349 488,65</b>   | <b>19 776 283 957,96</b> |

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 19 776 283 957,96 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 28 % по методу распределения, получаем стоимость земельного участка 19 776 283 957,96р.\*0,28 = 5 537 359 508,23 рублей.

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

**Таблица 13**

|                                                             |                                                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Затраты на благоустройство                                  | 2 437 239 614,20                                 |
| Затраты на строительство школ, рубли                        | 829 144 145,33                                   |
| Затраты на строительство детских садов, рубли               | 395 084 613,42                                   |
| Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли                 | 371 173 537,46                                   |
| Общие затраты с учетом ПП (23,25%), рубли                   | 4 970 231 154,57                                 |
| Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли | 5 537 359 508,23-4 970 231 154,57=567 128 353,66 |

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

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

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

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость земельного участка, составляет: 924,59 рублей за кв.м.. Налог на землю за один кв.м. составит:  $1,5\% \times 924,59$  руб./кв. м.=13,87 руб./кв. м. За 12 месяцев.

Налог на землю за 1 месяц составит: 1,56 руб./кв.м.

Стоимость за один месяц составляет:  $0,011 \text{ руб./кв.м} + 1,56 = 1,571$

Срок действия договора 12 месяцев

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяца.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет:  $1,571 \text{ руб./кв. м.} \times \text{месяц} \times 777\,407 \text{ кв.м} \times 12 \text{ месяцев} = 14\,655\,676,76$  рублей.

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

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

Она составляет :7,75%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:  $14\,655\,676,76 \times (1 + 7,75\% \times 12/12)^{(12/12)} = 15\,791\,491,71$  рублей.

Таким образом, справедливая стоимость составляет:  $567\,128\,353,66 \text{ рублей} + 15\,791\,491,71 \text{ рублей} = 582\,919\,845,37 \text{ рублей}$



## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В п.п.4.4-4.6 была рассчитана стоимость оцениваемого земельного участка, при условии, что необходимые инженерные сооружения подведены к пятну застройки, в расчетах затрат не учитывались расходы на подведение коммуникации.

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

Получены следующие результаты:

**Таблица 14**

| ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ<br>ОЦЕНКИ                                                            | Вес  | ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ<br>(РУБЛИ) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------|
| <b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>                                                                |      |                                 |
| Метод предполагаемого использования                                                   | 0,33 | 583 429 854,65 рублей.          |
| Метод остатка                                                                         | 0,33 | 582 822 325,83 рублей.          |
| <b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>                                                           |      |                                 |
| Метод распределения                                                                   | 0,33 | 582 919 845,37 рублей.          |
| Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки                      |      | 583 057 341,95 рублей           |
| Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления: |      | 583 060 000 рублей              |

Полученные результаты достаточно близки друг к другу. Разница составляет менее 1%, поэтому за справедливую стоимость земельного участка полностью свободного от инженерных коммуникаций и инфраструктурных объектов можно принять среднюю величину 583 057 341,95 рублей или округленно 583 060 000 рублей

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

**583 060 000**

**(Пятьсот восемьдесят три миллиона шестьдесят тысяч рублей)**

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

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

## **6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

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

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

### **6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;

✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

**11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

*Инвестиционная стоимость*— это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

*Ликвидационная стоимость*— это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

**12. Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

✓ *Сравнительный подход*—совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

✓ *Доходный подход*—совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо

замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

***Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.***

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

### Приложение №1 Данные для расчета

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

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

### Расчёт стоимости освоение участков

#### Озеленение и благоустройство

Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012

Озеленение табл. 17-03-006

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

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой застройки (Поливаново) в процентном отношении от общей площади участка.

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

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

**ПУЗИКОВО** (77,74га)

Озеленение - 349 830м<sup>2</sup>

на 100м<sup>2</sup>  $175730 \times 3498,3 \times 1,592 \times 1,2 = 1\,175\,168\,064,24 \text{ руб}$

Дорожное покрытие - 132158м<sup>2</sup>

на 1м<sup>2</sup>  $6500 \text{ руб} \times 132158 = 859\,027\,000 \text{ руб}$

Автостоянки 36538м<sup>2</sup>

на 1м<sup>2</sup>  $5500 \text{ руб} \times 36538 = 200\,959\,000 \text{ руб}$

Тротуары 58305м<sup>2</sup>

на 100м<sup>2</sup>  $/(149270 \times 291,5) + (213390 \times 291,5) / \times 1,593 \times 1,2 = 202\,085\,549,96 \text{ руб}$   
асфальт и плитка

**Итого благоустройство: 2 437 239 614,20 рублей**

## Расчёт стоимости освоения участков Пузиково (77,74га)

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

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

Обоснование расчета (по ранее построенным объектам)

Водоснабжение

Строительство ВЗУ на объём

3545м<sup>3</sup>/сутки (2 ВЗУ)

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

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

$(2866840 \times 2,0 \text{ км} \times 1,48 \times 1,593 \times 1,15 \times 1,2) + (3400000 \times 1 \text{ кнс}) = 23\,244\,772,50$  руб

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

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=1,12 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках)

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

$/(4183640 \times 4) + (2714730 \times 4) \times 1,15 \times 1,593 \times 1,2 + 1\,500\,000 \times 2 \text{ ГРПБ} = 64\,709\,954,96$  руб.

Получение ТУ цена от Мособлгаза

~150руб/квт

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

Электроснабжение табл.12-

01-005 11000кВт

$(2520970 \times 4 \text{ км} \times 1,15 \times 1,593 \times 1,2) + \text{ТП } 5000000 = 28\,917\,810,00$  руб прокладка сети

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

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

**Всего инженерные сети с учетом проектных работ 371 173 537,46 руб**

|                                                                                             |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место</b>                              |                                 |
| Детский сад на 355 мест                                                                     | - 582 190 руб - 1место          |
| <b>Итого: 582 190 <math>\times 1,593 \times 1,2 \times 355 = 395\,084\,613,42</math>руб</b> |                                 |
| <b>Общеобразовательные учреждения</b>                                                       |                                 |
| Школа свыше 1000 мест                                                                       | - 325 390 руб 1место (раздел 2) |
| <b>Итого: 325 389* 1,593*1,2*1333= 829 144 145,33 руб</b>                                   |                                 |



Выпуск 104 • июль 2018

50

2  
Строительный  
материалы  
район

| ИКС ИКС             |        | Индекс цен в строительстве |                    |                    |                  |                  |                   |  |
|---------------------|--------|----------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|--|
| Год, квартал, месяц | Город  | Московская область         | Московская область | Ивановская область | Липецкая область | Тульская область | Рязанская область |  |
| 01.01.2004          | 0,0000 | 0,0000                     | 0,0000             | 0,0000             | 0,0000           | 0,0000           | 0,0000            |  |
| 01.01.2005          | 0,0000 | 0,0000                     | 0,0000             | 0,0000             | 0,0000           | 0,0000           | 0,0000            |  |
| 01.01.2006          | 1,000  | 1,000                      | 1,000              | 1,000              | 1,000            | 1,000            | 1,000             |  |
| 2006 г.             | 1,000  | 1,000                      | 1,000              | 1,000              | 1,000            | 1,000            | 1,000             |  |
| 2007 г.             | 1,010  | 1,000                      | 1,010              | 1,000              | 1,010            | 1,000            | 1,000             |  |
| 2008 г.             | 1,020  | 1,000                      | 1,000              | 1,000              | 1,000            | 1,000            | 1,000             |  |
| 2009 г.             | 1,030  | 1,010                      | 1,010              | 1,010              | 1,010            | 1,010            | 1,010             |  |
| 2010 г.             | 1,040  | 1,020                      | 1,020              | 1,020              | 1,020            | 1,020            | 1,020             |  |
| 2011 г.             | 1,050  | 1,030                      | 1,030              | 1,030              | 1,030            | 1,030            | 1,030             |  |
| 2012 г.             | 1,060  | 1,040                      | 1,040              | 1,040              | 1,040            | 1,040            | 1,040             |  |
| 2013 г.             | 1,070  | 1,050                      | 1,050              | 1,050              | 1,050            | 1,050            | 1,050             |  |
| 2014 г.             | 1,080  | 1,060                      | 1,060              | 1,060              | 1,060            | 1,060            | 1,060             |  |
| 2015 г.             | 1,090  | 1,070                      | 1,070              | 1,070              | 1,070            | 1,070            | 1,070             |  |
| 2016 г.             | 1,100  | 1,080                      | 1,080              | 1,080              | 1,080            | 1,080            | 1,080             |  |
| 2017 г.             | 1,110  | 1,090                      | 1,090              | 1,090              | 1,090            | 1,090            | 1,090             |  |
| 2018 г.             | 1,120  | 1,100                      | 1,100              | 1,100              | 1,100            | 1,100            | 1,100             |  |
| 2019 г.             | 1,130  | 1,110                      | 1,110              | 1,110              | 1,110            | 1,110            | 1,110             |  |
| 2020 г.             | 1,140  | 1,120                      | 1,120              | 1,120              | 1,120            | 1,120            | 1,120             |  |
| 2021 г.             | 1,150  | 1,130                      | 1,130              | 1,130              | 1,130            | 1,130            | 1,130             |  |
| 2022 г.             | 1,160  | 1,140                      | 1,140              | 1,140              | 1,140            | 1,140            | 1,140             |  |
| 2023 г.             | 1,170  | 1,150                      | 1,150              | 1,150              | 1,150            | 1,150            | 1,150             |  |
| 2024 г.             | 1,180  | 1,160                      | 1,160              | 1,160              | 1,160            | 1,160            | 1,160             |  |
| 2025 г.             | 1,190  | 1,170                      | 1,170              | 1,170              | 1,170            | 1,170            | 1,170             |  |
| 2026 г.             | 1,200  | 1,180                      | 1,180              | 1,180              | 1,180            | 1,180            | 1,180             |  |
| 2027 г.             | 1,210  | 1,190                      | 1,190              | 1,190              | 1,190            | 1,190            | 1,190             |  |
| 2028 г.             | 1,220  | 1,200                      | 1,200              | 1,200              | 1,200            | 1,200            | 1,200             |  |
| 2029 г.             | 1,230  | 1,210                      | 1,210              | 1,210              | 1,210            | 1,210            | 1,210             |  |
| 2030 г.             | 1,240  | 1,220                      | 1,220              | 1,220              | 1,220            | 1,220            | 1,220             |  |
| 2031 г.             | 1,250  | 1,230                      | 1,230              | 1,230              | 1,230            | 1,230            | 1,230             |  |
| 2032 г.             | 1,260  | 1,240                      | 1,240              | 1,240              | 1,240            | 1,240            | 1,240             |  |
| 2033 г.             | 1,270  | 1,250                      | 1,250              | 1,250              | 1,250            | 1,250            | 1,250             |  |
| 2034 г.             | 1,280  | 1,260                      | 1,260              | 1,260              | 1,260            | 1,260            | 1,260             |  |
| 2035 г.             | 1,290  | 1,270                      | 1,270              | 1,270              | 1,270            | 1,270            | 1,270             |  |
| 2036 г.             | 1,300  | 1,280                      | 1,280              | 1,280              | 1,280            | 1,280            | 1,280             |  |
| 2037 г.             | 1,310  | 1,290                      | 1,290              | 1,290              | 1,290            | 1,290            | 1,290             |  |
| 2038 г.             | 1,320  | 1,300                      | 1,300              | 1,300              | 1,300            | 1,300            | 1,300             |  |
| 2039 г.             | 1,330  | 1,310                      | 1,310              | 1,310              | 1,310            | 1,310            | 1,310             |  |
| 2040 г.             | 1,340  | 1,320                      | 1,320              | 1,320              | 1,320            | 1,320            | 1,320             |  |
| 2041 г.             | 1,350  | 1,330                      | 1,330              | 1,330              | 1,330            | 1,330            | 1,330             |  |
| 2042 г.             | 1,360  | 1,340                      | 1,340              | 1,340              | 1,340            | 1,340            | 1,340             |  |
| 2043 г.             | 1,370  | 1,350                      | 1,350              | 1,350              | 1,350            | 1,350            | 1,350             |  |
| 2044 г.             | 1,380  | 1,360                      | 1,360              | 1,360              | 1,360            | 1,360            | 1,360             |  |
| 2045 г.             | 1,390  | 1,370                      | 1,370              | 1,370              | 1,370            | 1,370            | 1,370             |  |
| 2046 г.             | 1,400  | 1,380                      | 1,380              | 1,380              | 1,380            | 1,380            | 1,380             |  |
| 2047 г.             | 1,410  | 1,390                      | 1,390              | 1,390              | 1,390            | 1,390            | 1,390             |  |
| 2048 г.             | 1,420  | 1,400                      | 1,400              | 1,400              | 1,400            | 1,400            | 1,400             |  |
| 2049 г.             | 1,430  | 1,410                      | 1,410              | 1,410              | 1,410            | 1,410            | 1,410             |  |
| 2050 г.             | 1,440  | 1,420                      | 1,420              | 1,420              | 1,420            | 1,420            | 1,420             |  |
| 2051 г.             | 1,450  | 1,430                      | 1,430              | 1,430              | 1,430            | 1,430            | 1,430             |  |
| 2052 г.             | 1,460  | 1,440                      | 1,440              | 1,440              | 1,440            | 1,440            | 1,440             |  |
| 2053 г.             | 1,470  | 1,450                      | 1,450              | 1,450              | 1,450            | 1,450            | 1,450             |  |
| 2054 г.             | 1,480  | 1,460                      | 1,460              | 1,460              | 1,460            | 1,460            | 1,460             |  |
| 2055 г.             | 1,490  | 1,470                      | 1,470              | 1,470              | 1,470            | 1,470            | 1,470             |  |
| 2056 г.             | 1,500  | 1,480                      | 1,480              | 1,480              | 1,480            | 1,480            | 1,480             |  |
| 2057 г.             | 1,510  | 1,490                      | 1,490              | 1,490              | 1,490            | 1,490            | 1,490             |  |
| 2058 г.             | 1,520  | 1,500                      | 1,500              | 1,500              | 1,500            | 1,500            | 1,500             |  |
| 2059 г.             | 1,530  | 1,510                      | 1,510              | 1,510              | 1,510            | 1,510            | 1,510             |  |
| 2060 г.             | 1,540  | 1,520                      | 1,520              | 1,520              | 1,520            | 1,520            | 1,520             |  |
| 2061 г.             | 1,550  | 1,530                      | 1,530              | 1,530              | 1,530            | 1,530            | 1,530             |  |
| 2062 г.             | 1,560  | 1,540                      | 1,540              | 1,540              | 1,540            | 1,540            | 1,540             |  |
| 2063 г.             | 1,570  | 1,550                      | 1,550              | 1,550              | 1,550            | 1,550            | 1,550             |  |
| 2064 г.             | 1,580  | 1,560                      | 1,560              | 1,560              | 1,560            | 1,560            | 1,560             |  |
| 2065 г.             | 1,590  | 1,570                      | 1,570              | 1,570              | 1,570            | 1,570            | 1,570             |  |
| 2066 г.             | 1,600  | 1,580                      | 1,580              | 1,580              | 1,580            | 1,580            | 1,580             |  |
| 2067 г.             | 1,610  | 1,590                      | 1,590              | 1,590              | 1,590            | 1,590            | 1,590             |  |
| 2068 г.             | 1,620  | 1,600                      | 1,600              | 1,600              | 1,600            | 1,600            | 1,600             |  |
| 2069 г.             | 1,630  | 1,610                      | 1,610              | 1,610              | 1,610            | 1,610            | 1,610             |  |
| 2070 г.             | 1,640  | 1,620                      | 1,620              | 1,620              | 1,620            | 1,620            | 1,620             |  |
| 2071 г.             | 1,650  | 1,630                      | 1,630              | 1,630              | 1,630            | 1,630            | 1,630             |  |
| 2072 г.             | 1,660  | 1,640                      | 1,640              | 1,640              | 1,640            | 1,640            | 1,640             |  |
| 2073 г.             | 1,670  | 1,650                      | 1,650              | 1,650              | 1,650            | 1,650            | 1,650             |  |
| 2074 г.             | 1,680  | 1,660                      | 1,660              | 1,660              | 1,660            | 1,660            | 1,660             |  |
| 2075 г.             | 1,690  | 1,670                      | 1,670              | 1,670              | 1,670            | 1,670            | 1,670             |  |
| 2076 г.             | 1,700  | 1,680                      | 1,680              | 1,680              | 1,680            | 1,680            | 1,680             |  |
| 2077 г.             | 1,710  | 1,690                      | 1,690              | 1,690              | 1,690            | 1,690            | 1,690             |  |
| 2078 г.             | 1,720  | 1,700                      | 1,700              | 1,700              | 1,700            | 1,700            | 1,700             |  |
| 2079 г.             | 1,730  | 1,710                      | 1,710              | 1,710              | 1,710            | 1,710            | 1,710             |  |
| 2080 г.             | 1,740  | 1,720                      | 1,720              | 1,720              | 1,720            | 1,720            | 1,720             |  |
| 2081 г.             | 1,750  | 1,730                      | 1,730              | 1,730              | 1,730            | 1,730            | 1,730             |  |
| 2082 г.             | 1,760  | 1,740                      | 1,740              | 1,740              | 1,740            | 1,740            | 1,740             |  |
| 2083 г.             | 1,770  | 1,750                      | 1,750              | 1,750              | 1,750            | 1,750            | 1,750             |  |
| 2084 г.             | 1,780  | 1,760                      | 1,760              | 1,760              | 1,760            | 1,760            | 1,760             |  |
| 2085 г.             | 1,790  | 1,770                      | 1,770              | 1,770              | 1,770            | 1,770            | 1,770             |  |
| 2086 г.             | 1,800  | 1,780                      | 1,780              | 1,780              | 1,780            | 1,780            | 1,780             |  |
| 2087 г.             | 1,810  | 1,790                      | 1,790              | 1,790              | 1,790            | 1,790            | 1,790             |  |
| 2088 г.             | 1,820  | 1,800                      | 1,800              | 1,800              | 1,800            | 1,800            | 1,800             |  |
| 2089 г.             | 1,830  | 1,810                      | 1,810              | 1,810              | 1,810            | 1,810            | 1,810             |  |
| 2090 г.             | 1,840  | 1,820                      | 1,820              | 1,820              | 1,820            | 1,820            | 1,820             |  |
| 2091 г.             | 1,850  | 1,830                      | 1,830              | 1,830              | 1,830            | 1,830            | 1,830             |  |
| 2092 г.             | 1,860  | 1,840                      | 1,840              | 1,840              | 1,840            | 1,840            | 1,840             |  |
| 2093 г.             | 1,870  | 1,850                      | 1,850              | 1,850              | 1,850            | 1,850            | 1,850             |  |
| 2094 г.             | 1,880  | 1,860                      | 1,860              | 1,860              | 1,860            | 1,860            | 1,860             |  |
| 2095 г.             | 1,890  | 1,870                      | 1,870              | 1,870              | 1,870            | 1,870            | 1,870             |  |
| 2096 г.             | 1,900  | 1,880                      | 1,880              | 1,880              | 1,880            | 1,880            | 1,880             |  |
| 2097 г.             | 1,910  | 1,890                      | 1,890              | 1,890              | 1,890            | 1,890            | 1,890             |  |
| 2098 г.             | 1,920  | 1,900                      | 1,900              | 1,900              | 1,900            | 1,900            | 1,900             |  |
| 2099 г.             | 1,930  | 1,910                      | 1,910              | 1,910              | 1,910            | 1,910            | 1,910             |  |
| 2100 г.             | 1,940  | 1,920                      | 1,920              | 1,920              | 1,920            | 1,920            | 1,920             |  |
| 2101 г.             | 1,950  | 1,930                      | 1,930              | 1,930              | 1,930            | 1,930            | 1,930             |  |
| 2102 г.             | 1,960  | 1,940                      | 1,940              | 1,940              | 1,940            | 1,940            | 1,940             |  |
| 2103 г.             | 1,970  | 1,950                      | 1,950              | 1,950              | 1,950            | 1,950            | 1,950             |  |
| 2104 г.             | 1,980  | 1,960                      | 1,960              | 1,960              | 1,960            | 1,960            | 1,960             |  |
| 2105 г.             | 1,990  | 1,970                      | 1,970              | 1,970              | 1,970            | 1,970            | 1,970             |  |
| 2106 г.             | 2,000  | 1,980                      | 1,980              | 1,980              | 1,980            | 1,980            | 1,980             |  |
| 2107 г.             | 2,010  | 1,990                      | 1,990              | 1,990              | 1,990            | 1,990            | 1,990             |  |
| 2108 г.             | 2,020  | 2,000                      | 2,000              | 2,000              | 2,000            | 2,000            | 2,000             |  |
| 2109 г.             | 2,030  | 2,010                      | 2,010              | 2,010              | 2,010            | 2,010            | 2,010             |  |
| 2110 г.             | 2,040  | 2,020                      | 2,020              | 2,020              | 2,020            | 2,020            | 2,020             |  |
| 2111 г.             | 2,050  | 2,030                      | 2,030              | 2,030              | 2,030            | 2,030            | 2,030             |  |
| 2112 г.             | 2,060  | 2,040                      | 2,040              | 2,040              | 2,040            | 2,040            | 2,040             |  |
| 2113 г.             | 2,070  | 2,050                      | 2,050              | 2,050              | 2,050            | 2,050            | 2,050             |  |
| 2114 г.             | 2,080  | 2,060                      | 2,060              | 2,060              | 2,060            | 2,060            | 2,060             |  |
| 2115 г.             | 2,090  | 2,070                      | 2,070              | 2,070              | 2,070            | 2,070            | 2,070             |  |
| 2116 г.             | 2,100  | 2,080                      | 2,080              | 2,080              | 2,080            | 2,080            | 2,080             |  |
| 2117 г.             | 2,110  | 2,090                      | 2,090              | 2,090              | 2,090            | 2,090            | 2,090             |  |
| 2118 г.             | 2,120  | 2,100                      | 2,100              | 2,100              | 2,100            | 2,100            | 2,100             |  |
| 2119 г.             | 2,130  | 2,110                      | 2,110              | 2,110              | 2,110            | 2,110            | 2,110             |  |
| 2120 г.             | 2,140  | 2,120                      | 2,120              | 2,120              | 2,120            | 2,120            | 2,120             |  |
| 2121 г.             | 2,150  | 2,130                      | 2,130              | 2,130              | 2,130            | 2,130            | 2,130             |  |
| 2122 г.             | 2,160  | 2,140                      | 2,140              | 2,140              | 2,140            | 2,140            | 2,140             |  |
| 2123 г.             | 2,170  | 2,150                      | 2,150              | 2,150              | 2,150            | 2,150            | 2,150             |  |
| 2124 г.             | 2,180  | 2,160                      | 2,160              | 2,160              | 2,160            | 2,160            | 2,160             |  |
| 2125 г.             | 2,190  | 2,170                      | 2,170              | 2,170              | 2,170            | 2,170            | 2,170             |  |
| 2126 г.             | 2,200  | 2,180                      | 2,180              | 2,180              | 2,180            | 2,180            | 2,180             |  |
| 2127 г.             | 2,210  | 2,190                      | 2,190              | 2,190              | 2,190            | 2,190            | 2,190             |  |
| 2128 г.             | 2,220  | 2,200                      | 2,200              | 2,200              | 2,200            | 2,200            | 2,200             |  |
| 2129 г.             | 2,230  | 2,210                      | 2,210              | 2,210              | 2,210            | 2,210            | 2,210             |  |
| 2130 г.             | 2,240  | 2,220                      | 2,220              | 2,220              | 2,220            | 2,220            | 2,220             |  |
| 2131 г.             | 2,250  | 2,230                      | 2,230              | 2,230              | 2,230            | 2,230            | 2,230             |  |
| 2132 г.             | 2,260  | 2,240                      | 2,240              | 2,240              | 2,240            | 2,240            | 2,240             |  |
| 2133 г.             | 2,270  | 2,250                      | 2,250              | 2,250              | 2,250            | 2,250            | 2,250             |  |
| 2134 г.             | 2,280  | 2,260                      | 2,260              | 2,260              | 2,260            | 2,260            | 2,260             |  |
| 2135 г.             | 2,290  | 2,270                      | 2,270              | 2,270              | 2,270            | 2,270            | 2,270             |  |
| 2136 г.             | 2,300  | 2,280                      | 2,280              | 2,280              | 2,280            | 2,               |                   |  |

### **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.





3. Зависимость эффективности извлечения ионизирующей жидкой фазы от уровня утилизации вращающегося электрода. Доклад на конференции «Экология и безопасность», 2015. С. 209.
4. Зависимость эффективности извлечения ионизирующей жидкой фазы от уровня утилизации вращающегося электрода. Доклад на конференции «Экология и безопасность», 2015. С. 209.
5. Методические рекомендации по проведению радиационной безопасности при работе с радиоактивными веществами. Ташкент, 1991. 100 с.
6. Методические рекомендации по проведению радиационной безопасности при работе с радиоактивными веществами. Ташкент, 1991. 100 с.
7. Методические рекомендации по проведению радиационной безопасности при работе с радиоактивными веществами. Ташкент, 1991. 100 с.
8. Методические рекомендации по проведению радиационной безопасности при работе с радиоактивными веществами. Ташкент, 1991. 100 с.
9. Методические рекомендации по проведению радиационной безопасности при работе с радиоактивными веществами. Ташкент, 1991. 100 с.
10. Методические рекомендации по проведению радиационной безопасности при работе с радиоактивными веществами. Ташкент, 1991. 100 с.

Каві, каві, каві Д.П. Гурмазов  
Каві, каві, каві А.С. Апполонов  
Каві, каві, каві (Гурмазов, Каві, 1)

©1997 J.L. Serfaty  
©1997 J.S. Kohnen  
Reproduction and circulation here prohibited

ТРОИСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
IMPLE HARMONY OF THE TERRITORY

[illegible]

The article deals with the method of decomposition of the set of two elements on the base of implementation of the relations of the algorithm on the values of the first variable of the algorithm. On the construction of the algorithm of the decomposition of the set of two elements on the base of implementation of the relations of the algorithm on the values of the first variable of the algorithm. On the construction of the algorithm of the decomposition of the set of two elements on the base of implementation of the relations of the algorithm on the values of the first variable of the algorithm.

Key words: land plot, territory, investor, assessment, gidden ratio, levitation, duration.

Решая проблему устойчивого развития, следует учитывать интересы будущих поколений, пока не будут приняты решения о сроках формирования фонда.

вредных химических веществ, тундровой и лесостепной зон, которые в основном поступают из сельскохозяйственных и промышленных предприятий. С особенностями и условиями их развития в различных районах страны, описано в монографии, посвященной этому вопросу. В книге даны также рекомендации по использованию биологических методов борьбы с вредителями и болезнями животных, а также по контролю за состоянием и восстановлению охотничьих угодий, а также по охране лесов и парков.

Следующую проблему представляет оценка убытков при лесных пожарах. Однако анализ, на основании которого производится значительная часть расчетов, основан на данных единичных пожаров, а следовательно, не учитывает в полной мере все многообразие лесных пожаров. Необходимо иметь данные по количеству и площади лесных пожаров, по количеству и площади поврежденных лесов и материалам их ликвидации по лесопожарным районам (по округам). Это позволит выделить для большинства регионов различия в структуре лесных пожаров, в том числе по времени возникновения пожаров, по типам лесов, по экологическим показателям. В таком случае можно будет проводить анализ влияния лесопожарной ситуации на состояние лесных ресурсов, а также на состояние лесного хозяйства в целом, что позволит проводить анализ влияния лесных пожаров на состояние лесного хозяйства в целом.

[illegible]

Убавки по отдельным объектам суммируются и составляют сумму, которую следует вычитать из суммы, полученной в результате суммирования по отдельным объектам.

### Conclusions and Interpretation

1. Пасаранов И.М., Мотришин М.А. Анализ деятельности ООО «Роснефть Арктик» на основе метода главных компонент // *Экономика. 2017*. №40(92). - С. 33-37.
2. Петрушин И.И., Петрушина В.В. Перспективы развития транспортных инфраструктур при добыче нефти на шельфе Усть-Линского района Якутии // *Журнал Печского Университета*. 2017. №2(78). - С. 72-78.
3. Мотришин М.А., Пасаранов И.М. Оценка эффективности деятельности арктических шельфовых предприятий // *Вестник Российского федерального университета нефти и газа имени Г.И. Носова*. 2017. №1(10). - С. 10-15.
4. Мотришин М.А., Пасаранов И.М. Оценка эффективности деятельности арктических шельфовых предприятий // *Вестник Российского федерального университета нефти и газа имени Г.И. Носова*. 2017. №1(10). - С. 10-15.
5. Мотришин М.А., Пасаранов И.М. Оценка эффективности деятельности арктических шельфовых предприятий // *Вестник Российского федерального университета нефти и газа имени Г.И. Носова*. 2017. №1(10). - С. 10-15.



Применяя законотворческую деятельность парламент в качестве средства решения проблем управления деятельностью и организации для него поданных институтов. Причем, что парламент не парализован властью, а наоборот, является властью, которая поддерживает и возмещает нарушение конституционных принципов, существующих в нем и других в государстве. Так как конституционный процесс, происходящий в нем и других в государстве, является частью общего процесса управления государством, то связь между ними и законом существует не только в процессе законотворческого процесса, но и в процессе управления государством, а также в процессе его реализации. Поэтому не редкостью оно: власть и содержание государственной власти (фактически, законодательная, исполнительная, административная и т.д.) и содержание с точки зрения парламентов. Иными словами, законотворческий процесс является частью государственной власти и государства с ее исполнительными органами и другими институтами государственной власти.

[illegible]

1. Шероуол, Л. *Экономика ЮН*.
2. *Технологический паттерн чашки (ПЧ)*.
3. *Оформление чаши (ОФ)*.
4. *Чашки, соединенные вертикально (СЧ)*.
5. *Надгробные и памятные сооружения (НД)*.
6. *Технологический паттерн сооружения (ТД)*.
7. *Проект системы и оборудования сооружения*.
8. *Проект назидательного сооружения (ПН)*.

Source: <http://www.irs.gov/efile/efile1040.html>.

Расширять эту область можно, используя также знания. Каждый шаг усложняет задачу и влечет за собой дополнительные ресурсы, которые приходится вносить в систему. В итоге процесс становится неуправляемым, что все равно приводит к снижению эффективности.

[illegible][illegible]

В статье П.П. Купцова и соавторов о системах продаж рассмотрены основные условия развития продаж в условиях рынка, а также особенности функционирования различных типов продаж в рыночных условиях, а также рассмотрены некоторые особенности развития в рыночных условиях сбыта различных систем продаж, в том числе и систем продаж заготовочных товаров. Другой особенностью является то, что автор рассматривает в основном торговлю перед продажей. Попробуем эти аспекты рассмотреть в отношении торговли после продажи.

В первую очередь следует отметить, что при выборе модели для анализа необходимо учитывать не только структуру исходных данных, но и специфику задачи. Например, если требуется оценить влияние нескольких факторов на результат, то логичнее использовать регрессионные модели. Если же нужно классифицировать объекты по определенным признакам, то более подходящими будут модели машинного обучения.

[illegible]

1. C. O. Ruyter III, J. Bonstein, K. C. Gossard, *Appl. Opt.* **30**, 2076 (1991).

Таким образом, базисом на данном этапе модели организации функционирования предприятия является структура, формируемая теми же условиями, под которыми осуществляются процессы для обеспечения поставок продукции. Следовательно, для обеспечения поставок продукции в условиях рыночной экономики, ориентированной на конечного покупателя, необходимо, чтобы структура предприятия была построена с учетом требований организации к процессу производства и снабжения. Следовательно, структура предприятия должна быть ориентирована на процесс производства продукции. Следовательно, структура предприятия должна быть ориентирована на процесс производства продукции.

Представление о масштабе были сформулированы по мере по-  
лучения результатов эксперимента, поэтому не являются строго  
количественными и стимулирующей основой для других исследований.

| Содержание, свойства                              | Имя (3)                                              | Стандартный код (для идентификации)<br>записи |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Прокся в компьютерной литературе<br>(CHP)         | Цитировать прокся<br>(CHP)                           |                                               |
| Техника работы в компьютерной литературе<br>(CHP) | Прокся литературы в компьютерной литературе<br>(CHP) |                                               |
| Исследования в компьютерной литературе<br>(CHP)   | Исследования литературы<br>(CHP)                     |                                               |
| Имя, содержание литературы<br>(3C)                | Техника работы в компьютерной литературе<br>(CHP)    |                                               |

Table 3. Estimated annual per capita consumption of selected food items in the United States, 1990-1991.

Подлежащая модель функционирования системы модели Морфологии. Элементы модели конфигурируются по отношению к базису, выделенному на основе конфигурирования. Модель описывает структуру, представляющую собой совокупность элементов, взаимодействующих в соответствии с заданными правилами.

Figure 4.1

[illegible]

Суммарная величина весовых коэффициентов всех критериев, учитываемых при оценке качества, составляет 1,00. В таблице 5 даны 470 и 400

© 2006 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 260: 111–118

711

Вопрос (3) — как предельная стоимость, определяемая на основе стоимости, так и как не является результатом производного производимости труда и не может быть далее оценена другим, и поэтому на этом примере планировки и организации предприятия уже нетрудно прийти к рассмотрению инфраструктуры и экономической структуры предприятия. Это действительно является проблемой, которую можно решить, если рассмотреть производимости труда, или производимости предприятия, или не учитывать в факторе производимости труда и не учитывать в факторе производимости предприятия, или не учитывать в факторе производимости предприятия.

Проект планировки территории (ППТ) подается в территориальное агентство по землепользованию и застройке в качестве самостоятельной заявки для выделения земельного участка под строительство планируемой структуры. Установленные параметры планировки и развития земельных участков, регламентируемые проектом планировки территории, для планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения и муниципальной вдобавляют федеральной, региональной, муниципальной и муниципальной землепользования территории. ППТ обеспечивает оптимальное размещение объектов федерального, регионального, местного значения и муниципальной землепользования территории, которые представляют интерес для государства, общества и населения.

Проект застроен в комплексе с комплексом объектов, входящих в территорию, расположенную в границах государственного земельного участка, находящегося в государственной собственности. Проект застройки объектов застройки территории, расположенной в границах государственного земельного участка, находящегося в государственной собственности, должен быть согласован с проектом застройки территории, расположенной в границах государственного земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Технологический патентованный препарат (ТНП) — полиакрилат натрия. Технологический патентованный препарат (ТНП) — полиакрилат натрия. Технологический патентованный препарат (ТНП) — полиакрилат натрия.

Важнейшие из них: создание инновационного сектора, развитие науки, создание инновационных центров, развитие инфраструктуры и транспортных сетей (ИТС), повышение уровня жизни населения, создание инновационных систем управления для регионов, создание инновационных систем управления для регионов.

включением в исследуемый территориально-экономический комплекс территории (ЗСТ) пограничной территории, от ее размера зависит величина экспортных пошлин и следовательно экспортных функций пограничной территории.

Оборудование здания (ОВ) — инженерно-техническое средство, обеспечивающее выполнение функций по созданию требуемой воздушности и влажности воздуха.

20-й год жизни  
технологическая платформа здания и не имеет возможности для  
стратегической модернизации и расширения ресурса, позволяющего для  
создания объектов недвижимости.

Петролеум, продукция (ПП) — промышленно-территориальное создание объектов промышленности.



д.р.м.н. д.т.н. проф. Н.М. Пономарев  
д.р. Углич/полковник  
Г.В.м.р. 19 11 1930г.г.

PAUL M. PODDAR  
E. F. Chernogubskogo  
Institute of Economics,  
Moscow State University

ПЛАНИРУЮЩИХ ПРЕКЛЮЧИТЬ ПОДХОДА К РАБОТНИКАМ  
МЕСТОРОЖДЕНИЯ ЗОЛТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ

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

В работе рассматриваются вопросы создания инновационного предприятия в Украине. Изложены основные этапы создания ООО (закон Украины об обществе с ограниченной ответственностью), а также вопросы создания и регистрации предприятия, создания уставных документов, создания уставных документов, создания уставных документов, создания уставных документов.

Важнейшие задачи проектной школы, разработки творческих проектов, развитие творческих способностей, воспитание патриотизма, формирование активной гражданской позиции, развитие коммуникативных способностей, формирование навыков сотрудничества, развитие навыков самостоятельной работы, развитие навыков работы в команде, развитие навыков работы с информацией, развитие навыков работы с документами, развитие навыков работы с техникой, развитие навыков работы с компьютером, развитие навыков работы с интернетом, развитие навыков работы с мультимедиа, развитие навыков работы с презентациями, развитие навыков работы с видеоматериалами, развитие навыков работы с аудиоматериалами, развитие навыков работы с графическими материалами, развитие навыков работы с текстовыми материалами, развитие навыков работы с табличными материалами, развитие навыков работы с базами данных, развитие навыков работы с системами управления базами данных, развитие навыков работы с системами управления контентом, развитие навыков работы с системами управления проектами, развитие навыков работы с системами управления качеством, развитие навыков работы с системами управления рисками, развитие навыков работы с системами управления изменениями, развитие навыков работы с системами управления коммуникациями, развитие навыков работы с системами управления ресурсами, развитие навыков работы с системами управления финансами, развитие навыков работы с системами управления персоналом, развитие навыков работы с системами управления маркетингом, развитие навыков работы с системами управления продажами, развитие навыков работы с системами управления логистикой, развитие навыков работы с системами управления производством, развитие навыков работы с системами управления цепочками поставок, развитие навыков работы с системами управления качеством продукции, развитие навыков работы с системами управления качеством услуг, развитие навыков работы с системами управления качеством процессов, развитие навыков работы с системами управления качеством информации, развитие навыков работы с системами управления качеством знаний, развитие навыков работы с системами управления качеством культуры, развитие навыков работы с системами управления качеством окружающей среды, развитие навыков работы с системами управления качеством жизни, развитие навыков работы с системами управления качеством общества, развитие навыков работы с системами управления качеством государства, развитие навыков работы с системами управления качеством мира, развитие навыков работы с системами управления качеством человечества, развитие навыков работы с системами управления качеством планеты, развитие навыков работы с системами управления качеством Вселенной.

The article discusses the implementation of the investment project to build mining in Ulaanbaatar, capital of the Republic of Mongolia in the context of the overall approach. The stages and possibilities of planning and implementation of this project are considered, its role in social and economic development of the country is shown, the influence of the project on its development is estimated, the impact of the investment on the economic development of the country is estimated, the role of the project in the development of the country is estimated, the role of the project in the development of the country is estimated.

*Keywords:* project approach, post-Dopson development, environmental management, Bosnia Arzdi, Republic of Sihan (Yakouia)

[illegible]

2013 год можно считать годом торжественного прощания с эпохой в Я-сфере работы Республик Саха (Якутия), так как именно в этом году в республике закончились полномочия руководителей Я-сферы, а также в республике завершился процесс формирования нового состава Я-сферы. В связи с этим в республике планируется начать разработку плана на 2014-2015 гг. по развитию материально-технической базы Я-сферы.

[illegible]

107

[illegible]

Полученные значения весовых коэффициентов различных связей можно использовать для расчета коэффициента капитализации для каждого вида по методу дисконтного расчета будущих платежей. В результате этого будут получены значения дисконтного коэффициента капитализации в соответствии с различными значениями уровня загрузки помещений и в каждой связи, при стратегическом объекте недвижимости. В итоге, как и во всех случаях, также величина дисконтного коэффициента загрузки помещений, то по общему коэффициенту капитализации для каждого вида помещений по своему объекту, следовательно, коэффициент капитализации при расчете общего коэффициента капитализации. Чем ближе значения коэффициента капитализации к единице, тем больше считается тем лучше коэффициент загрузки помещений, при этом, наоборот, считается тем лучше коэффициент загрузки помещений, при этом, наоборот, считается тем лучше коэффициент загрузки помещений.

## Список литературы

- [illegible]

Chernikova, M. K. *Prilozheniya k spetsial'noi teorii krasnotsvetovogo izlucheniya*. Moscow: Nauka, 1978. 120 p.

Time

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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0023.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(подпись, имя и фамилия)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.  
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(подпись, выданной оценщиком)

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

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

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

Президент



С.А. Тибикова

0021838 \*



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом удостоверяет право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0041



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106148

Настоящий диплом выдан Светлакову  
Рассилу Ивановичу  
в том, что он(а) с 20-декабря 2000 по 20-ноября 2001 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Рассилей  
школе приватизации и  
предпринимательства - институте  
по Оценке стоимости предприятия  
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 ноября 2001 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова  
Рассилия Ивановича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

Представитель государственной  
аттестационной комиссии  
Рассилей (подпись)  
Город Москва 00200



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская, д.26  
+7 (495) 963-18-18  
info@absolut.ru  
www.absolut.ru  
ИНН 7725179933  
ОГРН 772511002

**ПОЛИС № 022-073-003213/19**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003213/19 от 19.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | Светлаков Василий Иванович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ФРАНШИЗА:                                  | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                          | 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Единовременно, безналичным платежом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «21» апреля 2019 г. по «20» апреля 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | <p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | <p>Страховым случаем по Договору является установленный постановлением в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Договора от 19.03.2019г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2019г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

от 18 сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сметлакову Василию Ивановичу

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

от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бузинин

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

Формы и бланки документов, подтверждающих квалификацию, утверждены приказом Министра образования и науки Российской Федерации от 14.06.2017 № 100/17-ОД

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

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

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

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

Дата выдачи: "11" июня 2013 года

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

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

  
М.П. (подпись)

Регистратор

Фомкина М. Д.

50-АЕН 087058



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

Московская область,  
город Подольск

«19» июня 2016 г.

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

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

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

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

1.5. Недвижимое имущество предоставляется в целях:

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

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

## **2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

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

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

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

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Арендатор имеет право:

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

3.2. Арендатор обязан:

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

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

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

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

## **5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

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

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

## **6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

#### 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

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

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

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

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

  
м.п. /И.В. Исаев/

**Арендатор: ООО «М2-Подольск»**

ИНН 5074045936 КПП 507401001 ОГРН 1115074014439

Коды ОКПО 92729832 ОКВЭД 70.32.2

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

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

к/с № 30101810800000000388, БИК 044525388

Генеральный директор

  
м.п. /О.И. Барщевский/





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 \*



Свидетельство 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.

ЛИСТОВ

Конс

Информационно-консультационная служба  
Москва - 05/05/2010