



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

Отчет № 3-02/11-19

**ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

Дата оценки:

08 ноября 2019 года

Дата составления отчета:

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

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №382 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»- 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 «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 08 ноября 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 не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства Кадастровый номер 50:27:0020806:284 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред.

	от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	08 ноября 2019 года.
Дата оценки	08 ноября 2019 года.
Дата составления отчета	08 ноября 2019 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях
Стоймость, полученная сравнительным подходом	443 161 578,23 рублей
Стоймость, полученная доходным подходом	443 811 109,90 рублей
Стоймость, полученная подходом с использованием затрат	443 262 685,83 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	443 411 791,32 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	443 400 000 рублей

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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

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

Настоящая оценка была проведена 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;

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

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

-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:

443 400 000

(Четыреста сорок три миллиона четыреста тысяч рублей), без учета НДС¹

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №003957

В.И. Светлаков



¹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ 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 ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	59
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	59
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	59
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	60
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	63
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	63
4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ	69
4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА	75
4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	77
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	77
4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА	80
4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	83
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ	83
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	85
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	86
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	87

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №382 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства Кадастровый номер 50:27:0020806:284 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной и среднеэтажной 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 ноября 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.	<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 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 и средне этажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.</p> <p>Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.</p> <p>Срок реализации проекта 6 лет.</p> <p>Затраты на строительство учесть в нулевой и первый год строительства.</p> <p>Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования и с учетом прибыли предпринимателя.</p>
--	--

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

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

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с N 4070181030000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 3010181060000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003213/19. 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 № 022-073-004023/19. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2019 г. по 01 октября 2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (Столица 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, причем такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

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

о ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.

Срок реализации проекта 6 лет.

Затраты на строительство учесть в нулевой и первый год строительства.

о Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования и с учетом прибыли предпринимателя.

о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Федеральный закон Российской Федерации 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 № 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 устраниению 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 «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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 «Прагма 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.

	 <p>The screenshot shows a land registration document with the following details:</p> <ul style="list-style-type: none"> Property ID: 50-27-0020000-200 Region: Московская область, Балашихинский район, с.Балашиха, улица Дружбы, дом 26 Plot ID: 50-27-0020000-200 Plot area: 333.007 кв. м. Plot number: 50 Plot status: Участок земли сельскохозяйственного назначения Plot boundaries: Установлены государством Plot ownership: Частное сельскохозяйственное производство Plot usage: Сельскохозяйственный Plot location: Московская область, Балашихинский район, с.Балашиха, улица Дружбы, дом 26 Plot date: 11.06.2000 Plot registration date: 11.06.2003 Plot expiration date: 31.05.2033 	
Форма участка, состав		
Рельеф	Ровный	
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	
Инфраструктура	Не развита	
Физический износ	Отсутствует	
Устаревания	Отсутствуют	
Балансовая стоимость	Нет данных	
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-50-01/010/2013-240 от 11 июня 2013 года	
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.	

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

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



Рис 2.1 Местоположение объекта оценки



Рис.2.2. Фотография объекта оценки

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

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Площадь района составляет 281,45 км². Район граничит с городом Москва на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с Домодедовским районом на востоке, с Чеховским районом на юге, с городами Подольском и Климовском в центральной части.

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

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

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

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

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

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

из Бронницкого уезда:

из Жирошкинской волости: Лямцинский

из Лобановской волости: Буняковский

из Рождественской волости: Ловцовский

из Подольского уезда:

из Добрятинской волости: Бережковский, Климовский, Константиновский, Крюковский, Никитский, Покровский, Пузиковский, Сынковский, Сыровский, Услонский

из Домодедовской волости: Домодедовский, Жеребятьевский, Зaborьевский, Павловский, Съяновский, Шестовский, Ямский

из Дубровицкой волости: Еринский, Кутузовский, Кутынский, Лемешовский, Мостовский, Ознобишинский, Рязановский, Сальковский, Сергеевский, Троицкий

из Кленовской волости: Жоховский, Кленовский, Лукошкинский, Мавринский, Никулинский, Сатинский

из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский

из Сухановской волости: Больше-Брянцевский, Захарьинский, Мало-Брянцевский

из Шебанцевской волости: Валищевский, Долматовский, Мещерский, Судаковский.

20 мая 1930 года из Ленинского района в Подольский были переданы Быковский, Макаровский и Яковлевский с/с. Из Лопасненского района был передан д.п. Львовский. Вскоре Макаровский с/с был упразднён.

13 марта 1934 года был упразднён Климовский с/с, а 28 ноября — Озношишинский 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, Зaborьевский, Захаринский, Крюковский, Лемешовский, Ловцовский, Лукошкинский, Лямцинский, Мавринский, Матвеевский, Мостовский, Никитский, Павловский, Сатинский, Стрелковский, Съяновский, Шестовский и Яковлевский с/с. Образованы Колычевский и Буняковский с/с. Сергеевский с/с был переименован в Сертякинский, а Подчищалковский — во Львовский.

5 июля 1956 года р.п. Константиновский был включён в черту города Домодедово.

7 декабря 1957 года из упразднённого Калининского района в Подольский были переданы Бабенский, Васюнинский, Вороновский, Михайловский и 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, Раствуновский, 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, Кутынинский, Лаговский, Лобановский, Михайлово-Ярцевский, Одинцовский, Раствуновский, 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, Краснопутльский, Лобановский, Одинцовский, Растворовский, Угрюмовский и Ямский.

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 км²[15], население — 10 875[1] чел. (р. п. Львовский)

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

Сельское поселение Лаговское: площадь — 183,62 км²[2], население — 10 756[1] чел. (пос. Железнодорожный, д. Александровка, д. Алтухово, д. Бережки, д. Большое Толбино, д. Бородино, д. Борьево, д. Валищево, д. Гривно, д. Дмитрово, д. Коледино, д. Лаговское, пос. Лесные Поляны (до 2005 года посёлок дома отдыха «Лесные поляны»), пос. Лесопроект, д. Лопаткино, д. Лучинское, д. Малое Толбино, д. Матвеевское, д. Меньшово, пос. Молодёжный (Толбино), д. Мотовилово, д. Никулино, д. Новоколедино, д. Новогородово, д. Новоселки, пос. Подольской машинно-испытательной станции, д. Пузиково, пос. радиоцентра Романцево, д. Романцево, д. Серевово, д. Сергеевка, д. Сертикино, пос. Сертикино, д. Слащево, пос. Сосновый Бор (до 2009 года пос. Леспромхоза), с. Сынково, д. Харитоново, д. Хряслово)

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

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

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

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

В районе 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

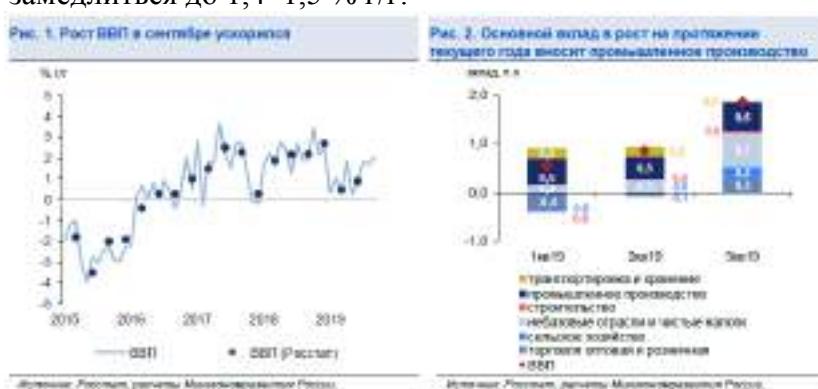
Картина деловой активности. Октябрь 2019 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в 3кв19 ускорился до 1,9 % г/г (по сравнению с 0,9 % г/г и 0,5 % г/г во 2кв19 и 1кв19 соответственно). Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,2 % г/г, в сентябре – на уровне 2,0 % г/г.

Вместе с тем резкое ускорение роста ВВП является неустойчивым и во многом связано с разовыми факторами. Более высокий по сравнению с 1П19 темп роста ВВП обусловлен значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая сельскохозяйственных культур на фоне слабого внутреннего спроса.

С учетом ожидаемого дальнейшего охлаждения потребительского спроса темп роста ВВП в 4кв19 может замедлиться до 1,4–1,5 % г/г



Наибольший вклад в рост на протяжении Зкв19, как и в первой половине года, вносило промышленное производство (в целом за июль–сентябрь – 0,6 п.п.). При этом рост (на 2,9 % г/г) продемонстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре значительный вклад в рост (0,2 п.п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов основных культур (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Сопоставимый положительный вклад (0,3 п.п.), по оценке, внесла оптовая и розничная торговля.

Вместе с тем другие базовые отрасли в течение 3кв19 демонстрировали слабую динамику. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, в 3кв19 остались низкими (0,5 % г/г), динамика грузооборота транспорта в июле–сентябре перешла в отрицательную область (-0,6 % г/г) после четырех кварталов последовательного замедления.

В то же время структура роста ВВП в Зкв19 по счету использования свидетельствует о его неустойчивости. По оценке Минэкономразвития России, наибольший положительный вклад (около 0,8 п.п.) внесло увеличение запасов материальных оборотных средств. Значительный вклад (около 0,6 п.п.) также добавило восстановление роста товарного экспорта. Вклад потребительского спроса продолжил снижаться и, по оценке, составил 0,4 п.п. в Зкв19 после 1,4 п.п. кварталом ранее, о чём, в частности, свидетельствует замедление темпов роста оборота розничной торговли – до 0,8 % г/г в Зкв19 после 1,6 % г/г во 2кв19.

Следует отметить, что рост потребительского спроса замедлился, несмотря на рост реальных располагаемых доходов населения (на 3,0 % г/г в Зкв19), что произошло в результате некоторого замедления темпов роста потребительского кредитования на фоне увеличения долговой нагрузки населения.



Складывающиеся тенденции в динамике потребительского спроса в целом соответствуют ожиданиям Минэкономразвития России (см. обзор от 26 августа 2019 г. «Российская экономика: под влиянием кредитного цикла»). В 4кв19 ожидается продолжение тенденции к замедлению потребительского спроса на фоне более значимого снижения темпов роста потребительского кредитования после введенных Банком России с 1 октября ограничительных мер.

В этих условиях в 4кв19 Минэкономразвития России ожидает замедления роста ВВП до 1,4–1,5 % г/г.

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в сентябре вернулся на уровень 4,6 % SA от рабочей силы (после августовского снижения до исторически минимального значения в 4,5 % SA). Численность безработных с исключением сезонности в сентябре увеличилась на 73,4 тыс. человек SA (или 2,2 % м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора в сентябре снизилась на 62,3 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 11,1 тыс. человек (0,0 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжается (на 1,3 % г/г в сентябре после -1,5 % г/г в августе и -0,9 % г/г в июле).



По уточненным данным Росстата, в августе рост заработной платы в номинальном выражении составил 6,8 % г/г, в реальном – 2,4 % г/г. В социальном секторе рост реальной заработной платы в августе, по оценке Минэкономразвития России, существенно замедлился – до 1,3 % г/г с 4,5 % г/г соответственно. В частном секторе также наблюдалось замедление роста показателя в реальном выражении до 4,8 % г/г в августе после 4,9 % г/г в июле. С начала года реальный рост в социальном секторе, по оценке, составил 3,1 % г/г, во внебюджетном – 3,8 % г/г.

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

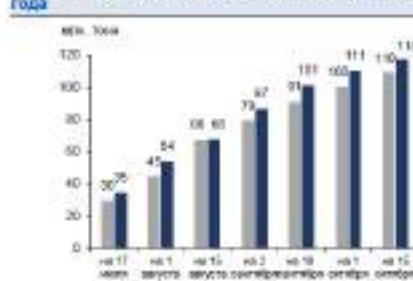
Рост производства продукции сельского хозяйства в сентябре ускорился до 5,6 % г/г против 3,4 % г/г в августе. Ускорение динамики выпуска было обусловлено ускорением роста как в растениеводстве, так и в животноводстве.

По данным Росстата, в хозяйствах всех категорий по состоянию на 1 октября сбор зерновых и зернобобовых на 8,0 % превышал показатели прошлого года, подсолнечника – на 57,7 %, сахарной свеклы – на 16,1 %. Вместе с тем показатели сбора картофеля и овощей в хозяйствах всех категорий ухудшаются: по состоянию на 1 октября сбор овощей вышел на

уровень прошлого года, а картофеля – снизился на 0,9 % г/г (в августе сбор указанных культур превышал прошлогодний уровень на 3,7 % г/г и 3,4 % г/г соответственно). По оценке Росстата, негативная динамика обусловлена, в основном, динамикой в хозяйствах населения (по данным Минсельхоза России, которые формируются без учета хозяйств населения, показатели сбора овощей и картофеля по состоянию на 1 октября на 25,0% и 6,4 % превышали прошлогодние). В октябре, по оперативным данным Минсельхоза России (на 15 октября), сохраняются более высокие показатели сбора зерновых, подсолнечника и сахарной свеклы на фоне увеличения урожайности данных культур по сравнению с прошлым годом.

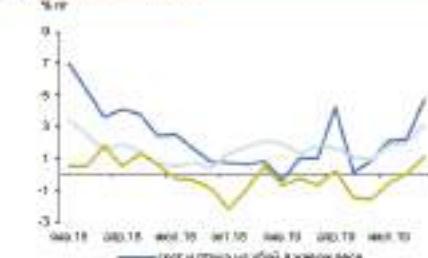
В сентябре наблюдалось значительное ускорение выпуска в секторе животноводства. Более чем вдвое увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) – до 4,7 % г/г с 2,2 % г/г в августе. Рост производства молока ускорился до 3,1 % г/г с 2,0 % г/г месяцем ранее. Кроме того, в сентябре возобновился рост производства яиц (+ 1,1 %).

Рис. 7. Сбор зерновых превышает показатели прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Рост выпуска продукции животноводства ускорился в сентябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Показатели деловой активности

В % к соотв. периоду предыдущего года	9 мес.	Экс'19	сен.'19	авг.'19	июл.'19	Экс'19	Текущ.	2018	2017
ВВП	1,2*	1,9*	2,6*	1,7*	1,8*	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	3,6	5,1	5,6	3,4	6,2	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,3	0,5	0,6	0,3	0,2	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,4	0,8	0,7	0,8	1,1	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,0	-0,6	-0,2	-0,6	-1,1	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,7	2,9	3,0	2,9	2,8	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,6	2,9	2,5	3,1	3,0	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,0	0,0	2,5	-1,0	-1,5	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,0	1,3	0,6	2,2	0,9	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,8	1,3	-1,3	3,5	1,9	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	12,1	18,0	2,6	15,5	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,2	2,9	3,2	2,7	2,8	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	2,7	3,3	6,0	0,9	3,7	0,7	4,0	4,4	1,5
лесная промышленность	-2,4	0,2	2,8	-2,3	0,1	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,9	1,3	2,2	1,5	-0,1	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,3	0,6	-0,7	3,3	-0,6	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	4,9	6,2	6,4	7,0	5,0	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,5	2,2	3,6	0,0	3,3	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	2,9	2,1	3,5	1,7	1,2	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,8	0,6	3,8	-3,2	1,4	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	7,9	10,0	6,4	13,7	9,8	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,8	2,4	3,8	2,1	1,7	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	1,3	-1,8	4,1	1,6	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* Оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес	Экв19	сен.19	авг.19	июн.19	Экв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	2,4	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	1,2	1,4	1,0	-	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	6,8	7,7	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,4	1,5	2,4	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,0	-	-	-	-0,1	-2,5	0,1 ²	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,9	-	-	-	0,6	0,3	-	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	3,3	-	-	-	0,7	-1,4	1,1 ²	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,4	-	-	-	1,2	0,3	-	-
Численность рабочей силы³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,2	-1,0	-1,5	-0,9	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,3	75,2	75,1	75,1	75,3	75,3	75,5	-	-
Численность занятых⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,0	-1,0	-1,2	-0,6	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,8	71,7	71,6	71,7	71,9	71,8	72,0	-	-
Численность безработных⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,5	-5,2	-1,8	-7,1	-6,6	-5,3	-6,0	-7,8	-6,0
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,4	3,5	3,5	-	-
Уровень занятости⁶									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,2	59,2	59,2	59,4	59,3	59,4	-	-
Уровень безработицы⁷									
в % к рабочей силе (SA)	4,8/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,3/4,5	4,5/4,6	4,8/4,6	4,8/4,6	4,8	5,2

¹ Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».² Данные за 2017–2019 гг. предоставлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Октябрь 2019 года

Промышленное производство четвертый месяц подряд демонстрирует устойчивый рост темпом около 3 %. В сентябре индекс промышленного производства увеличился на 3,0 % (после 2,9 % г/г в августе). Рост показателя в целом за 3кв19 составил 2,9 % г/г. Вместе с тем с учетом слабой динамики индексов PMI и сохранения действия договоренностей ОПЕК+ об ограничении добычи ожидается снижение темпов роста промышленного производства в 4кв19 до уровня 1,2–1,5 % г/г.



Увеличение темпов роста индекса промышленного производства в сентябре по сравнению с августом было обеспечено позитивной динамикой обрабатывающих отраслей (3,2 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее).

В отраслевом разрезе вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности внесло восстановление динамики пищевой промышленности и производства прочей неметаллической минеральной продукции (включая стройматериалы) после замедления в августе, а также увеличение производства машиностроительной продукции. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс, который в сентябре продемонстрировал рост на 6,4 % г/г, в том числе за счет сохранения двузначных темпов роста в фармацевтической промышленности.

Положительный вклад в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности внес календарный фактор: в сентябре текущего года было на 1 рабочий день больше, чем в

аналогичном месяце прошлого года (в августе – на 1 рабочий день меньше). Темп роста обрабатывающих отраслей с исключением календарного фактора, по оценке Минэкономразвития России, составил 2,3 % г/г в сентябре после 3,4 % г/г месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в сентябре замедлился до 2,5 % г/г по сравнению с 3,1 % г/г в августе.

Снижение темпов роста добывающих отраслей было обусловлено в первую очередь тенденциями в нефтегазовом комплексе. Годовые темпы роста добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) и естественного природного газа в сентябре перешли в отрицательную область (-0,1 % г/г и -4,1 % г/г соответственно). Годовые темпы роста производства сжиженного природного газа снизились до 33,6 % г/г в сентябре (после 54,2 % г/г в августе и 65,1 % г/г в целом за первые 8 месяцев 2019 года) на фоне исчерпания эффекта низкой базы прошлого года. Ухудшение динамики также наблюдалось в добыче металлических руд.

В то же время годовые темпы роста добычи угля вновь вышли в положительную область после трех месяцев падения, что также сопровождалось восстановлением динамики погрузки данного товара на железнодорожном транспорте. Кроме того, добыча прочих полезных ископаемых (в данную группу входят, в том числе, гравий, песок и другие материалы, используемые в строительстве) в сентябре показала максимальные с июля 2017 г. годовые темпы роста (18,0 % г/г).

Рис. 3. Рост добычи полезных ископаемых замедлился на фоне тенденций в нефтегазовом комплексе

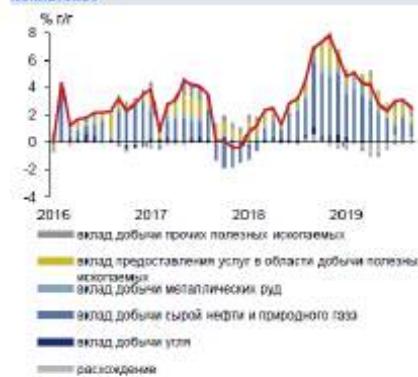
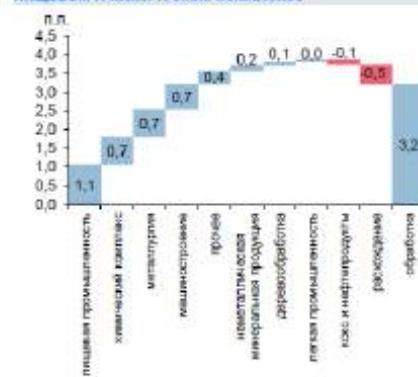


Рис. 4. Рост обрабатывающих отраслей поддерживается позитивной динамикой в пищевом и химическом комплексах



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соответствующему периоду предыдущего года	сент.19	авг.19	июл.19	2019	июн.19	май.19	апр.19	2018
Промышленное производство	3,0	2,9	2,8	3,0	3,3	0,9	2,1	2,9
Добыча полезных ископаемых:	2,5	3,1	3,0	3,3	2,3	2,8	4,7	4,1
добыча угля	2,5	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	4,2
добыча сырой нефти и природного газа	0,6	2,2	0,9	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8
добыча металлических руд	-1,3	3,5	1,9	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6
добыча прочих полезных ископаемых	18,0	2,8	15,5	1,4	1,8	-7,7	-3,5	4,0
Обрабатывающие производства	3,2	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,8	1,3	2,6
пищевая промышленность	6,0	0,9	3,7	0,7	-1,9	-1,2	4,0	4,4
легкая промышленность	2,8	-2,3	0,1	-4,8	-6,2	-6,8	-2,6	2,3
деревообработка	2,2	1,5	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	11,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,7	3,3	-0,5	-1,9	-4,8	-4,3	2,0	1,8
химический комплекс	6,4	7,0	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,6	0,0	3,3	5,8	1,7	5,4	8,4	4,4
металлургия	3,5	1,7	1,2	3,9	13,4	-0,8	2,6	1,6
машиностроение	3,8	-3,2	1,4	-4,6	-0,9	-8,5	-7,7	1,2
прочие производств.	6,4	13,7	9,8	6,7	2,9	5,3	6,9	1,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	2,1	1,7	1,6	2,5	1,8	-1,5	1,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,6	4,1	1,6	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Октябрь 2019 года

В сентябре 2019 г. месячная дефляция продолжилась: потребительские цены снизились на -0,16% м/м после -0,24 % м/м месяцем ранее (3,99% г/г против 4,31% г/г в августе), что оказалось ниже оценок Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Сентябрь 2019 года»).

За исключением сезонного фактора рост цен существенно замедлился – до 0,17 % м/м SA после 0,29 % м/м SA месяцем ранее.

В сентябре монетарная инфляция¹ опустилась до рекордно низких значений за всю историю наблюдений (0,35 % м/м SAAR по сравнению с 1,59 % м/м SAAR в августе). Замедление роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции продолжилось (0,09 % м/м SA после 0,14 % м/м SA в августе). Рост цен на рыночные услуги составил -0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в предыдущем месяце.

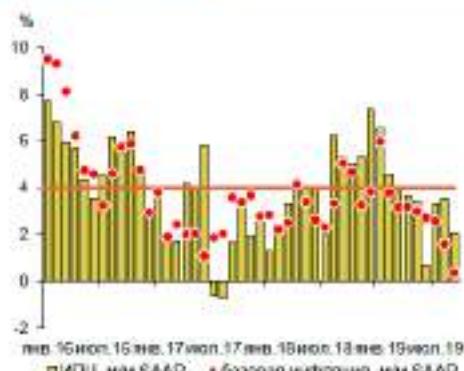
Наибольшее влияние на текущие темпы монетарной инфляции оказала негативная динамика в непродовольственных товарах длительного пользования (цены снизились на телерадиотовары, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы), а также в отдельных рыночных услугах (подешевели санаторно-оздоровительные услуги, на услуги зарубежного туризма цены не изменились после двухмесячной дефляции)².

В сегменте продовольственных товаров сохранились тенденции предыдущих месяцев. Цены на плодоовощную продукцию продолжали снижаться, вместе с тем темпы несколько замедлились (-6,3 % м/м после -10,1 % м/м в августе) при прохождении пика уборочной кампании. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции прирост цен незначительно замедлился 0,22 % м/м после 0,25 % м/м в августе. В результате продовольственная инфляция за годовой период оставила 4,6 % г/г (5,0 % г/г в августе), сохраняясь на повышенных уровнях.

По итогам октября Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,1-0,2 % м/м, что соответствует годовым темпам роста в 3,7-3,8 %. При этом сохранение сезонно сглаженных помесячных темпов прироста цен на уровне последних трех месяцев (0,24 м/м SA) приведет к тому, что инфляция к концу года может замедлиться до 3,2 % г/г.

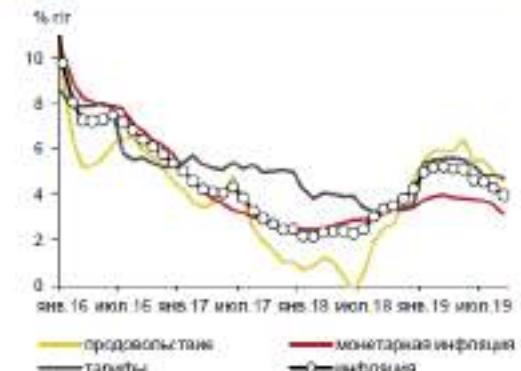
Текущая инфляционная динамика является отражением слабого потребительского спроса. При этом ожидаемое замедление потребительского кредитования (по оценке, до ~10 % г/г в следующем году) под воздействием введенных с 1 октября 2019 года Банком России дополнительных мер приведет к усилению дезинфляционного тренда в случае, если не будет компенсировано ростом других видов кредитования.

Рис. 1. Монетарная инфляция в сентябре достигла рекордного минимума



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Темпы роста цен ограничены в силу слабого спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	сент.	авг.	июн.	июн.	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,5	4,6	4,7	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	-0,2	-0,2	0,2	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, СА	0,2	0,3	0,3	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	5,0	5,5	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,9	-0,3	-0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, СА	0,2	0,3	0,2	0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,6	3,6	3,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, СА	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,4	4,5	4,9	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	-0,2	0,2	0,9	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, СА	0,1	0,5	0,3	0,3	-	-	-
Базисный индекс (Росстата)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,3	4,5	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, СА	0,1	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Инфляция, за исключ. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,6	3,7	3,8	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, СА	0,0	0,1	0,2	0,2	-	-	-

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
Основные экономические и социальные показатели Московской области

	<i>Московская область</i> <i>фактическ и выполнено за январь- июнь 2019 года</i>	<i>в % к соответст вующему периоду предыдущег о года</i>	<i>Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года</i>
			<i>июнь 2019 года в % к маю 2019 года</i>
<i>Индекс промышленного производства¹</i>			
<i>июнь 2019 года в % к маю 2019 года</i>	<i>101,9</i>	<i>x</i>	<i>102,3²</i>
<i>январь-июнь 2019 года в % к январю- июню 2018 года</i>	<i>110,8</i>	<i>x</i>	<i>102,6</i>
<i>Оборот организаций, млн. рублей</i>	<i>5973563,5</i>	<i>117,5³</i>	<i>...</i>
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей</i>			
<i>добыча полезных ископаемых</i>	<i>6955,4</i>	<i>118,3³</i>	<i>...</i>
<i>обрабатывающие производства</i>	<i>1217633,9</i>	<i>113,0³</i>	<i>...</i>

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

<i>обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	154766,3	100,3 ³	...
<i>водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	36114,8	117,5 ³	...
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн</i>			
<i>скот и птица в живом весе</i>	158,0	105,9	101,0
<i>молоко</i>	332,5	102,8	101,4
<i>яйца, млн. штук</i>	66,5	98,9	99,2
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</i>			
<i>июнь 2019 года в % к маю 2019 года</i>	100,26	x	100,01
<i>июнь 2019 года в % к июню 2018 года</i>	104,81	x	104,7
<i>Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2019 года, рублей</i>	4744,0	102,21	100,21
<i>Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2019 года, человек</i>	21744	98,51	96,11
<i>Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2019 года, в процентах</i>	0,5	x	...
<i>Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2019 года, в процентах</i>	2,8	x	...
<i>Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров</i>	4491,6	117,5	107,22
<i>Пассажирооборот автобусов маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров</i>	3403,0	95,8	...
<i>Среднемесячная начисленная заработка работников по полному кругу организаций за май 2019 года, рублей</i>	55196,7	106,8	108,1
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	100,2	x	101,0
<i>январь-май 2019 года</i>	53336,7	107,5	107,3
<i>Среднемесячная начисленная заработка работников организаций, не относящихся к</i>	61596,3	107,1	...

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций

<i>субъектам малого предпринимательства, за май 2019 года, рублей</i>			
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	<i>100,6</i>	<i>x</i>	<i>...</i>
<i>январь-май 2019 года</i>	<i>59195,8</i>	<i>107,5</i>	
<i>Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 года, тыс. рублей</i>	<i>10040,0</i>	<i>122,71</i>	<i>87,21</i>

Источник:

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

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;

¹ к предыдущему месяцу

- 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 правительственныех и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастровый недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Обзор рынка новостроек Московской области

В июле 2019 года число сделок в Москве и области по сравнению с июлем 2018 года ниже на 10%. Спрос на Новую Москву упал на почти 40%

В июле ключевые показатели рынка новостроек Московского региона снизились (число сделок сократилось на 10%, выручка на 4%). Основной вклад в падение уровня продаж внесла Новая Москва, где в прошедшем месяце зафиксировано рекордное падение активности покупателей (-39%).

После вступления 1 июля законодательных изменений в сфере строительства жилья цены на первичном рынке Московского региона продолжают расти, но резких скачков не наблюдается. Во-первых, подавляющее большинство проектов застройщиков продолжают реализоваться по старым правилам, а во-вторых, рост сдерживается уровнем платежеспособного спроса населения.

Снижение ключевой ставки ЦБ РФ и корректировка ипотечных условий у ряда банков не повлияли на уровень спроса, большинство покупателей, кто долго выбирал или откладывал решение, уже приобрели жильё.

Сделки

1. Число сделок в Московском регионе упало на 10% по сравнению с июнем 2019 года. Рекордное снижение продаж наблюдается в Новой Москве (-39%).

По итогам июля 2019 года активность покупателей на рынке жилья Московского региона снизилась. За месяц застройщики заключили 10,7 тыс. сделок по ДДУ, месяц назад – 11,9 тыс. сделок (-10%). По сравнению с аналогичным периодом 2018 года спрос изменился незначительно (+0,4%). Рекордное снижение количества сделок зафиксировано в новостройках Новой Москвы – минус 39%. За прошедший месяц здесь было зарегистрировано 1,4 тыс. ДДУ, за последние три года более низкий уровень спроса был отмечен в июле 2017 года – 1,3 тыс. сделок. Ключевой вклад в падения спроса внесли три крупных застройщика Новой Москвы: [«А101 Девелопмент»](#), [«МИЦ»](#) и [«Абсолют»](#), продажи в их жилых проектах упали в среднем на 27% за месяц. В «старых» границах Москвы объём

продаж на первичном рынке вырос на 3%: с 4,4 до 4,5 тыс. сделок по ДДУ. В 140 ключевых проектах Подмосковья объём продаж в июле составил 4,8 тыс. сделок по ДДУ, что на 8% меньше, чем в прошлом месяце.

2. Рынок в денежном выражении снизился меньше (-4%), чем в абсолютных цифрах (-10%).

По итогам июля 2019 года застройщики Московского региона заработали около 84,3 млрд руб., что на 4% меньше, чем в предыдущем месяце. По сравнению с июлем 2018 года объём выручки вырос на 14% (число сделок – на 0,4%). В Новой Москве объём выручки снизился вслед за спросом на 37% и составил 8,6 млрд руб. Застройщики «старой» Москвы заработали на 6% больше, чем в июне 2019 года (55,4 млрд руб.). На 9% снизилась выручка в Подмосковье (20,3 млрд руб.).

3. Несмотря на небольшое снижение ставок, доля ипотечных сделок сокращается.

Несмотря на снижение ипотечных ставок в течение последних месяцев доля сделок с привлечением банковского финансирования по итогам июля снизилась во всех рассматриваемых локациях. Эффект от снижения уровня ставок можно будет увидеть только через несколько месяцев. В старых границах Москвы доля составила 47% (минус 2 п. п. за месяц). В новостройках на новых территориях – 57% (минус 4 п. п. за месяц). В Московской области доля снизилась на 1 п. п. и составила 60%.

Цены

4. На рынке новостроек Московского региона сохраняется восходящий ценовой тренд.

В целом по Московскому региону цены в новостройках продолжают увеличиваться. В июле заметный рост зафиксирован в Новой Москве - плюс 3,9% (до 128,1 тыс. руб.), в основном на это повлияло вымывание предложения в более бюджетных проектах. По итогам июля средняя цена предложения на первичном рынке в старых границах Москвы изменилась незначительно – плюс 0,6% (до 206,7 тыс. кв. м.) и в Подмосковье – плюс 1,9% (до 86,2 тыс. руб.).

Предложение

5. Общий объём нового предложения в Московском регионе остался на уровне прошлого месяца.

На первичный рынок Московского региона продолжают выходить новые проекты. В июле застройщики вывели около 613 тыс. кв. м. нового жилья, по сравнению с результатами прошлого месяца показатель изменился незначительно (-0,8% за месяц).

В разрезе по локациям снижение нового предложения зафиксировано только в старых границах Москвы – минус 15% за месяц: с 262 до 224 тыс. кв. м. В Новой Москве в продажу вывели 101 тыс. кв. м. в уже реализуемых жилых комплексах (+42% за месяц), в Московской области – 288 тыс. кв. м. (+1% за месяц).

Рынок Московского региона пополнился четырьмя новыми проектами. В июле вышел проект премиального класса [Stoleshnikov 7](#), в рамках которого отреставрируют доходный дом и разместят там апартаменты. Компания [«ИНТЕКО»](#) объявила старт продаж в масштабном жилом проекте [West Garden](#): 19 жилых корпусов, квартиры редких форматов, детский сад, подземный паркинг. В районе Сколково, у пересечения МКАД и Сколковского шоссе, началось строительство жилого комплекса бизнес-класса [Stellar City](#) (ГК [«Ташир»](#)). Более доступное жильё на столичный рынок вывела компания [«Бэсткон»](#). Это проект комфорт-класса [«Большая Семерка»](#), реализуемый на берегу реки Яуза.

6. После двухмесячного падения объем активного предложения в новостройках Московского региона увеличился.

На первичном рынке Московского региона в активной реализации по итогам июля находится 100,8 тыс. квартир и апартаментов, по сравнению с прошлым месяцем объём вырос на 2%. Жильё, которое в прошлом месяце приобрели связанные с застройщиками юридические лица, снова вывели на рынок. Сокращение активного предложения за

рассматриваемый период наблюдаются только на рынке Новой Москвы – минус 15%: с 7,9 до 6,7 тыс. лотов. На 2% выросло количество лотов в активном предложении в новостройках «старой» Москвы и составило 43,5 тыс. лотов. Увеличение предложения также отмечено в Московской области – плюс 4% (до 50,6 тыс. лотов).

Лидеры продаж в июле 2019 года

Таблица 1. Топ-10 ЖК по числу сделок в июле на первичном рынке Москвы в старых границах.

Ранг по числу сделок в июле 2019	Ранг по числу сделок в июне 2019	Жилой комплекс	Число сделок в июле 2019, ед.
1	2	Некрасовка, кв-л 13	178
2	11	Лучи	118
3	128	Yes Технопарк	113
4	-	Балтийский	101
5	18	Мякинино Парк	100
6	14	Зиларт	96
7	3	Город на реке Тушино-2018	95
8	10	Преображение	88
9	7	Семеновский парк	86
10	5	Метрополия	84

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Таблица 2. Топ-10 ЖК по числу сделок в июле на первичном рынке Новой Москвы.

Ранг по числу сделок в июле 2019	Ранг по числу сделок в июне 2019	Жилой комплекс	Число сделок в июле 2019, ед.
1	2	Саларьево Парк	273
2	11	Бунинские луга	209
3	5	Москвичка	145
4	8	Остафьево	127
5	9	Новые Ватутинки	82
6	1	Скандинавия	79
7	10	Румянцево Парк	77
8	17	Городские истории	70
9	3	Цветочные поляны	63
10	12	Первый Московский	40

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Таблица 3. Топ-10 ЖК по числу сделок в июле на первичном рынке Московской области.

Ранг по числу сделок в июле 2019	Ранг по числу сделок в июне 2019	Жилой комплекс	Число сделок в июле 2019, ед.
1	20	Большое Путилково	200
2	8	Столичный	194
3	7	Люберцы 2018-2020	185

4	3	Государев дом	154
5	28	Жулебино Парк	149
6	1	Инновация	137
7	2	Бригантина (Долгопрудный)	133
8	26	Пехра	117
9	12	Спутник	112
10	9	Томилино 2018	104

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Таблица 4. Топ-10 застройщиков по выручке в июле на первичном рынке Московского региона.

Ранг по числу сделок в июле 2019	Ранг по числу сделок в июне 2019	Застройщик	Оценка выручки в июле 2019, млрд руб.
1	1	ПИК	16,71
2	3	Донстрой	4,15
3	4	MR Group	3,99
4	2	Ingrad	3,72
5	7	Самолет Девелопмент	3,68
6	11	РГ Девелопмент	3,20
7	8	Гранель	3,17
8	14	Capital Group	3,12
9	13	ЛСР	2,44
10	9	ФСК	2,42

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Методика — расчеты выполнены по итогам обработки выписок ЕГРН Росреестра (регистрации ДДУ в строящихся корпусах в Москве (все ЖК) и Московской области (140 ЖК, на которые приходится более 90% спроса); только сделки с квартирами и апартаментами; только розничные сделки (не более 5 жилых помещений внутри ЖК); только сделки с физическими лицами; Оценка цены рассчитана по средней стоимости квадратного метра на месяц регистрации ДДУ в соответствующем ЖК и корпусе (с учетом индивидуальных особенностей помещения, но, как правило, без учета скидок); группировка проектов выполнена по принципу "1 ЖК — 1 застройщик"; используется брендовое название с учетом слияний и поглощений). Читать полностью: <https://podolsk.cian.ru/stati-moskva-i-oblast-novostrojki-pokupajut-rezhe-296982/>

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 марта 2018). По отношению к аналогичному периоду прошлого года рынок продолжает демонстрировать рост в Москве в старых границах (+30%), в Новой Москве (+12%) на фоне небольшого снижения в Подмосковье (-4%).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Цены

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

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

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

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

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

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	186	163	179	185	198
Новая Москва	98	107	102	101	100
Московская обл. (100 жк)	88	86	86	84	85

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

7. Выход нового предложения замедлился (см. табл. 7). В первом квартале 2018 года на рынок вышло больше новых объектов, чем в любом из кварталов 2017 года (суммарная площадь жилья в них составила 2,45 млн кв. м). Это рассматривалось как объясняемая 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 нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2018 гг. (месячно) по субъектам Московского региона, тыс. кв. м.

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

Источник: Аналитический центр ЦПАН

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

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

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

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

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

Квартиры в строящихся домах продаются с некоторыми скидками по сравнению со сданными объектами. Например, квартиры в жилом комплексе в микрорайоне «Родники», предполагаемом к сдаче предлагаются по цене 87 тыс. руб. за кв.м. (однокомнатная квартира), при этом квартиры в домах аналогичного типа, но уже сданных в эксплуатацию в этом же микрорайоне, будут начинаться от цены в 91 тыс. руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах старого жилого фонда

Старый жилой фонд располагается в 5 – 9 этажных кирпичных и панельных домах.

Цены квартир в таких домах составляют:

1-к.: 58 300 – 95 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 100 – 94 600 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 72 800 – 89 300 руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах новой постройки

Цены квартир в домах современной планировки:

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

2-к.: 69 900 – 94 500 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.

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

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

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 3 642 693 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;
- Двухкомнатная – 4 892 473 руб., где средняя цена изменилась на 2 %;
- Трехкомнатная – 6 171 919 руб., где показатель стоимости изменился на 1 %;
- Четырех- и многокомнатная – 7 523 908 руб., средняя цена изменилась на 2 %.

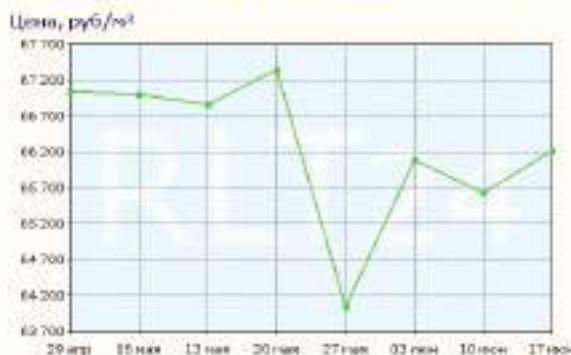
На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 3 149 951 руб., за месяц показатель изменился на 2 %;
- Двухкомнатная – 4 436 596 руб., где средняя цена изменилась на 4 %;
- Трехкомнатная – 5 259 698 руб., где показатель стоимости изменился на -6 %;
- Четырех- и многокомнатная – 9 343 308 руб., средняя цена изменилась на -20 %.

Цена квадратного метра жилья в новостройках, Подольск • 17.06.2019:

66 209 руб./м² * 1 028 \$/м² ** 911 €/м²

Динамика цен в новостройках Подольска



Изменение цены квадратного метра квартир в новостройках Подольска за неделю:

+0.90%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Подольск:

+1.86%

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в новостройках Подольска. Анализ первичного рынка недвижимости Подольска проведен в широком диапазоне цен, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

Средняя цена квартир в новостройках Подольска за 1 кв. метр, 17 июня 2019 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	68 065 руб./м ²	1 056 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	61 176 руб./м ²	949 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	63 297 руб./м ²	982 \$/м ²
многокомнатные квартиры	87 172 руб./м ²	1 353 \$/м ²

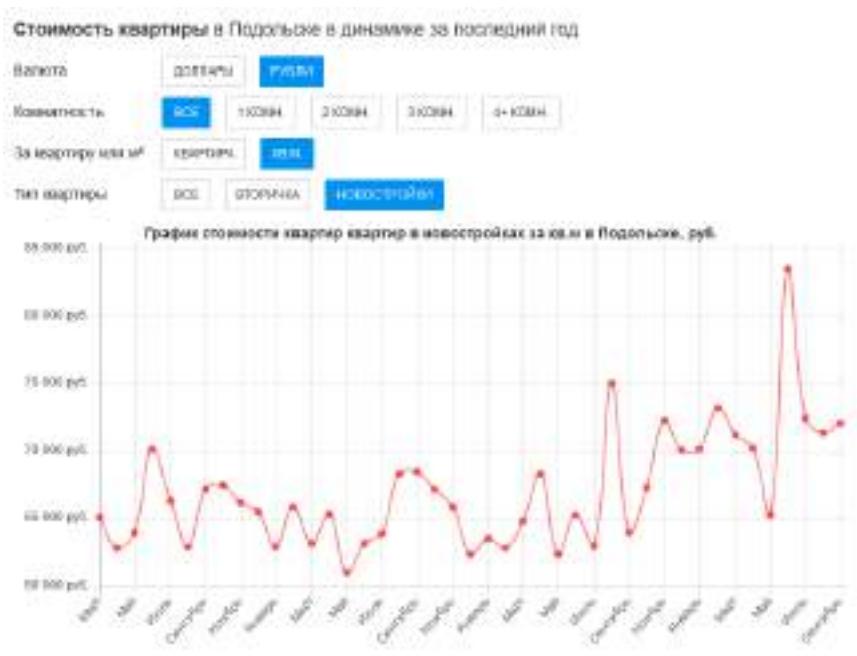
* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Подольске на первичном рынке недвижимости.

Цена квартир в новостройках Подольска на 17.06.2019 *

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры
1 комн. квартира	37.7 м ²	2 588 683 руб.
2 комн. квартира	63.3 м ²	3 887 983 руб.
3 комн. квартира	81.3 м ²	5 193 836 руб.
многокомнатная квартира	101.5 м ²	8 856 625 руб.

* 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>



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.

25 669 руб. - Средняя стоимость аренды квартиры в Подольске за сентябрь 2019

-16% относительно августа

449 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Подольске за сентябрь 2019

-24% относительно августа

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

- Однокомнатная – 17 341 руб., за месяц показатель изменился на 8 %;
- Двухкомнатная – 22 987 руб., где средняя цена изменилась на 57 %;
- Трехкомнатная – 25 750 руб., где показатель стоимости изменился на 10 %;
- Четырех- и многокомнатная – 26 046 руб., средняя цена изменилась на 98 %.

На первичном рынке средняя стоимость аренды по количеству комнат:

- Однокомнатная – 23 023 руб., за месяц показатель изменился на -13 %;
- Двухкомнатная – 31 175 руб., где средняя цена изменилась на -25 %;
- Трехкомнатная – 33 735 руб., где показатель стоимости изменился на 9 %;

Стоимость аренды квартиры в Подольске в динамике за последний год

Валюта	доллары	рубль			
Комнатность:	1 кв.	1 комн.	2 комн.	3 комн.	4+ комн.
За квартиру или м ²	квартира	кв.м.			
Тип квартиры	б/у	старичка	новостройка		



Источники информации, использованные при подготовке обзора:

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

<http://realty.dmir.ru/>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.gmsn.ru/>

<http://www.estatet.ru/>

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

<http://www.realtypress.ru/>

<http://glavgradostroy.ru/>

<http://www.pgi.su/>

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

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

http://riarealty.ru/analysis_trends/20161010/408030229.html

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

и другие

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

Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость за 2019 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/rynek_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 лишились 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/mezhevaniye-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 фонда. Аж более, чем в 6.5 раз. А сам земельный фонд — 79 тыс. га. Понятно, что суть не в количестве земельных участков областного фонда, а скорее в рациональности использования.

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

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

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

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

Согласия нет.

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

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

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

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

Желания потребителя, востребованность.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохраные 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%.

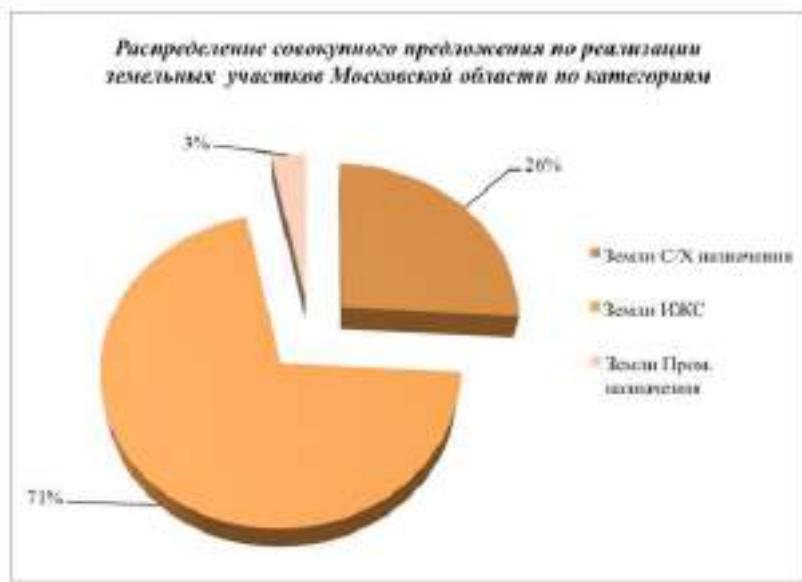


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

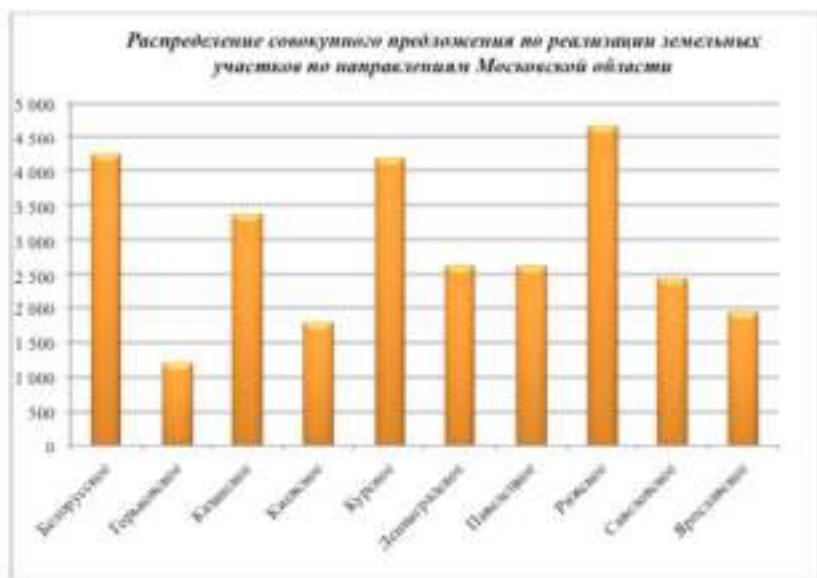


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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 «лэнд-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, лэнд-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 земли, руб./ сот. С/З			Средняя стоимость земли, ИЖС			Средняя стоимость земли, Проч. назначение		
		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	391 284	318 484	68 128	1 383 949	681 544	144 038	1 493 081	645 932	133 814
2.	Горьковское	523 795	314 520	72 831	264 143	183 324	91 941	868 791	248 233	109 851
3.	Киевское	408 896	139 094	48 152	465 447	110 545	35 814	505 896	143 608	108 898
4.	Киевское	611 883	321 251	82 271	781 131	326 913	11-0 982	838 185	611 823	188 992
5.	Курское	468 196	477 946	84 243	914 828	168 315	32 478	731 077	238 912	81 888
6.	Лихославльское	478 365	137 717	96 723	428 311	140 017	79 345	462 385	229 942	104 940
7.	Шаховское	383 447	147 238	64 574	325 881	115 875	47 916	413 736	185 914	67 584
8.	Рижское	772 392	423 888	89 942	1 162 325	441 049	62 981	918 316	328 109	97 117
9.	Сельское	445 281	148 427	64 362	496 260	299 772	38 741	199 896	165 149	99 283
10.	Ярославское	684 912	188 394	88 873	287 429	197 639	79 094	642 289	192 018	38 946

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.

			Диапазон рублей, С/Х			Диапазон рублей, ИЖС			Диапазон рублей, Пром. назначение		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	мин	318 798	21 033	1 269	258 333	70 000	14 216	13 349	7 647	22 267
		макс	4 095 000	930 000	310 000	7 189 277	3 900 000	2 611 575	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	мин	188 000	8 819	3 869	180 000	87 611	22 222	33 579	52 632	81 653
		макс	2 166 000	430 000	300 000	1 698 000	811 111	278 000	1 304 977	823 684	323 668
3	Калужское	мин	62 500	2 236	1 157	79 161	18 000	3 154	134 579	10 883	20 453
		макс	882 333	150 000	150 382	1 431 118	538 622	192 231	1 180 000	100 000	330 000
4	Кимрское	мин	233 333	2 806	1 333	127 278	180 000	15 773	810 000	45 388	168 000
		макс	1 666 667	836 364	211 333	3 494 762	1 665 000	783 333	3 794 873	780 000	288 888
5	Курское	мин	183 333	18 418	6 272	125 333	7 917	7 049	13 965	18 784	2 400
		макс	1 227 273	280 000	160 000	2 609 186	250 000	77 193	1 181 182	766 333	184 906
6	Ленинградское	мин	111 948	12 416	1 873	10 000	23 493	13 000	25 463	11 086	4 997
		макс	1 358 875	842 314	397 262	4 000 000	583 333	313 643	1 390 000	1 000 000	391 143
7	Навесковое	мин	78 319	4 800	8 471	118 719	9 390	8 789	110 000	31 127	8 140
		макс	879 000	530 000	410 000	930 000	250 000	150 000	1 367 521	1 198 333	380 000
8	Рижское	мин	162 288	21 053	2 852	272 778	3 098	7 000	165 217	30 383	17 678
		макс	3 117 306	2 250 000	510 000	17 890 420	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	мин	121 429	1 338	1 169	194 288	28 533	20 000	380 000	81 798	25 926
		макс	675 631	1 628 571	100 000	3 333 333	1 494 000	123 231	1 469 275	864 981	360 000
10	Ярославское	мин	17 580	6 667	1 835	46 000	11 000	2 450	42 353	62 548	10 000
		макс	3 030 300	1 580 000	1 000 000	2 434 543	838 734	418 661	2 045 690	900 210	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. Ограниченност предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

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

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

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

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

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

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

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

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

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует 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 спрофессиональными 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 также согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2018, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

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

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

Таблица 5. Таблица нормализованных коэффициентов для 37 производственно-складских изолированных объектов, расположенных на:

Расстояние, км.	Нормализованные коэффициенты для 37 производственно-складских изолированных объектов, расположенных на:																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Оценка одинично вн.	1.00	1.14	1.04	1.03	0.93	0.98	0.97	0.78	0.67	0.48	0.48	0.48	0.42	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	
	0.94	1.06	1.20	1.24	1.09	0.98	0.93	0.96	0.81	0.70	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	
	0.92	0.97	1.06	1.25	1.05	0.99	1.04	1.07	0.94	0.84	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	
	0.95	0.94	0.83	1.06	0.95	1.20	1.45	1.54	1.69	1.69	1.96	1.96	1.96	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	
	0.98	0.98	0.71	0.71	0.66	1.03	1.24	1.38	1.44	1.44	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	
	0.92	0.96	0.84	0.71	0.68	1.00	1.06	1.20	1.30	1.39	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	
	0.93	0.93	0.79	0.79	0.83	0.93	1.00	1.09	1.17	1.39	1.39	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	
	0.98	0.92	0.79	0.79	0.83	0.93	1.00	1.09	1.17	1.39	1.39	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	
	0.98	0.92	0.71	0.71	0.66	0.84	0.94	1.00	1.09	1.17	1.39	1.39	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	
	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
	0.92	0.92	0																					

Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертаам

№ п/п	Назначение	Прим.	Торгово-п/сервис-	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые земли	Промз- емель	Отдых (рекрец.)	Озрачные земли***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,958	0,976	0,254	-	0,042
2.	Волгоград	Собств.	1	-	0,894	0,618	0,254	0,149	0,071
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,834	0,706	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,855	0,624	0,407	0,391	0,060
5.	Краснодар	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,735	0,382	0,276	0,172	0,070
7.	Московская об- ласть	Собств.	1	0,876**	0,709	0,682	0,343	0,209	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,822	0,900	0,382	0,272	0,059
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,821**	0,845	0,709	0,198	0,145	0,076
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,834**	0,831	0,526	0,273	0,165	0,073
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,890	0,623	0,488	0,284	0,092
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,887	0,709	0,412	0,312	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,868	0,595	0,403	0,216	0,065
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857**	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876**	0,851	0,672	0,395	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078

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	Назначение, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	PC, ППА, РЦ, кад.	Расстоя- ние, км.	Значимость связи по Челдеку*
1 г. Москва							
1.1.	Офисно-административные	PC = 363 719*(Расстояние от центра) ^{-1,16}	0,728	0,853	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 262 362*(Расстояние от центра) ^{-1,34}	0,648	0,805	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	PC = 389 363*(Расстояние от центра) ^{-1,01}	0,650	0,806	руб./кв. м	км.	Высокая
1.4.	Торговое	ППА = 169 168*(Расстояние от центра) ^{-1,00}	0,616	0,785	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	PC = 33 869*(Расстояние от центра) ^{-0,97}	0,712	0,845	руб./кв. м	км.	Высокая
1.6.	Производственное	ППА = 29 004*(Расстояние от центра) ^{-0,91}	0,819	0,904	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.7.	Коммерческое назначение	PC = 229 057*(Расстояние от центра) ^{-1,08}	0,748	0,863	руб./кв. м	км.	Высокая
2 Московская область							
Оферты							
2.1.	Торговое	PC = 40 135(Расстояние от МКАД) ^{-0,99}	0,680	0,824	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	PC = 13 709*(Расстояние от МКАД) ^{-0,95}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
3 Ленинградская область							
Оферты							
3.1.	Производственное	PC = 6 437,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,91}	0,785	0,875	руб./кв. м	км.	Высокая
4 Ярославль							
Оферты							
4.1.	Производственное	PC = 9 361,3*(Расстояние от центра) ^{-0,86}	0,910	0,953	руб./кв. м	км.	Очень высокая

*Шкала Челдока (оценка шансами корреляционной связи):

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,99
------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая
---------------	--------	-----------	----------	---------	---------------

Источник: СРК-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2018 год. 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,
2.	Расположение относительно автомагистралей	0,
3.	Общая площадь (фактор масштаба)	0,
4.	Передаваемые имущественные права	0,
5.	Наличие электроснабжения на участке	0,
6.	Слободный подъезд	0,
7.	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,
8.	Наличие газоснабжения на участке	0,
9.	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,
10.	Инженерно-технические условия	0,
11.	Асфальтирование участка	0,

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МДР

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖ

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1.	Местоположение земельного участка	0,3
2.	Передаваемые имущественные права	0,3
3.	Наличие водоснабжения на участке	0,14
4.	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5.	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6.	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты размещения

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1.	Местоположение земельного участка	0,33
2.	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3.	Передаваемые имущественные права	0,14
4.	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5.	Инженерно-технические условия	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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенный покров (степ, лес, содерянине гумуса, МФК, мокростав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов прямых и перегородок грядущий	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно внутренних границ	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Городские имущественные права	0,10
7	Агромелиоративные условия	0,09
8	Границы проекции	0,08
9	Границы подземных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0
2	Почвенные и агроклиматические условия	0
3	Общая площадь (Фактор масштаба)	0
4	Передаваемые имущественные права	0
5	Наличие срещания	0
6	Наличие подсыпочных тупик с твердым покрытием	0

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 7.3К 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 ¹		аналог				
Площадь, га/м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
объект оценки	<1500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1500-3000	0,83	0,86	1,12	1,24	1,26
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,12	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,08	1,04
	>10000	0,63	0,76	0,87	0,98	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
		1,00	1,11	1,28	1,48	1,54
объект оценки	<1	1,00	1,00	1,15	1,21	1,26
	1-2,5	0,90	0,98	1,00	1,14	1,20
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,69	0,76	0,86	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,80	0,93	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты развлечений (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, га		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
		1,00	1,14	1,25	1,44	1,53
объект оценки	<0,1	1,00	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,1-0,5	0,88	0,98	1,00	1,13	1,18
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,80	1,00	1,06
	>3	0,66	0,76	0,86	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, га/м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
		1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,09	1,17	1,21
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,75	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, га		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5	
		1,00	1,12	1,35	1,44	
объект оценки	<0,5	1,00	1,00	1,21	1,29	
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29	
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07	
	>5	0,69	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		аналог				
Площадь, га		<10	10-30	30-100	≥100	
		1,00	1,08	1,22	1,28	
объект оценки	<10	1,00	1,05	1,17	1,21	
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19	
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05	
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00	

Источник: 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 капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость

объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к/д вокзала	Удаление до 0,3-0,8 км.	0...15%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление до 0,3-0,6 км.	0...12%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановкам транспорта	Удаление до 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановкам транспорта	Удаление до 0,1-0,2 км.	развитая инфраструктура	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом паркинг	Удаление до 0,3-0,5 км.	развитая инфраструктура	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	развитая инфраструктура	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...20%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химикатов, выбросов)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...24%	Москва, С-П.
Земли недалеких населенных пунктов					
1	Под иж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	13...22%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
2	Под иж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
3	Под иж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
5	Под иж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км	0...15%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
6	Под иж.с.	Наличие рядом паркинг	Удаление до 0,3-0,5 км	0...9%	М.О.
7	Под иж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...12%	М.О.
8	Под иж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	0...21%	М.О.
9	Под иж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под иж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...29%	М.О.
Земли загородных населений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	6...13%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выделки на федеральную или	Выезд сантех 2 км.	0...12%	М.О.
Земли садовых товариществ					
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		населенного пункта	населенного пункта		
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...16%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Центральная зона охраны участков	Без охраны	4...7%	М.О.

Источник: СРК-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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 индустриальную застройку	11,9%	11,3% – 12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% – 10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5% – 16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6% – 12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8% – 9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2% – 14,6%
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%

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на упрощение для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	Продажа
Большие города										
Воронеж	4,5 (4,5)	7,9 (8)	3,5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)	
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7,6 (8)	4-5 (4,5)	7-8 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)	
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)	
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	3-4 (7)	8-10 (9)	4-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)	
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-3 (6)	9-11 (10)	3-3 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)	
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	3-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)	
С - Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	3-7 (6)	9-11 (10)	3-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)	
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4	
Средние города										
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-13 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)	
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (6)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)	
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	- (13,5)	12-15 (13,5)	- (13,5)	13-14 (13,5)	- (13,5)	10-15 (12,5)	12-14 (13)	
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)	
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10,5)	5-9 (6)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)	
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	11,3	
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (4,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)	

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД 24-2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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/analitycs/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html

Источники:

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

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

http://www.opin.ru/analitycs/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

анализ земельного участка как неосвоенного;

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

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

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

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

Согласно задания на оценку, данный объект оценки будет использован для комплексного освоение, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, со сроком реализации проекта 6 лет. С учетом развития территории – малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка (от 3 до 7 этажей).

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

Структурно-функциональную организацию районов малоэтажной застройки необходимо определять в зависимости от размеров застраиваемой территории и условий размещения в соответствии с РАСПОРЯЖЕНИЕ от 10 января 2000 г. N 1 О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ТЕРРИОРИАЛЬНЫХ 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: Коэффициент плотности застройки 0,8 от общей площади согласно СНиП 2.07.01-89* Приложение Г (обязательное).

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: 621 920 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 2019 г.

Таблица 3

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

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

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

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

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

Выходы:

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 621 920 кв. м, жилых домов, а также объектов инфраструктуры класса эконом+.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Для определения методов расчета стоимости прав аренды, оцениваемого объекта

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизведения улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их различия 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 считал 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 вычитываются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

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

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

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

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

$$V_L = L * V_O \text{ – стоимость земельного участка;} \\ V_B = B * V_O \text{ – стоимость улучшений.}$$

Где:

L – доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

B – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

VO – стоимость объекта недвижимости.

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

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

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

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;

VO - стоимость объекта недвижимости;

R_B - 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;

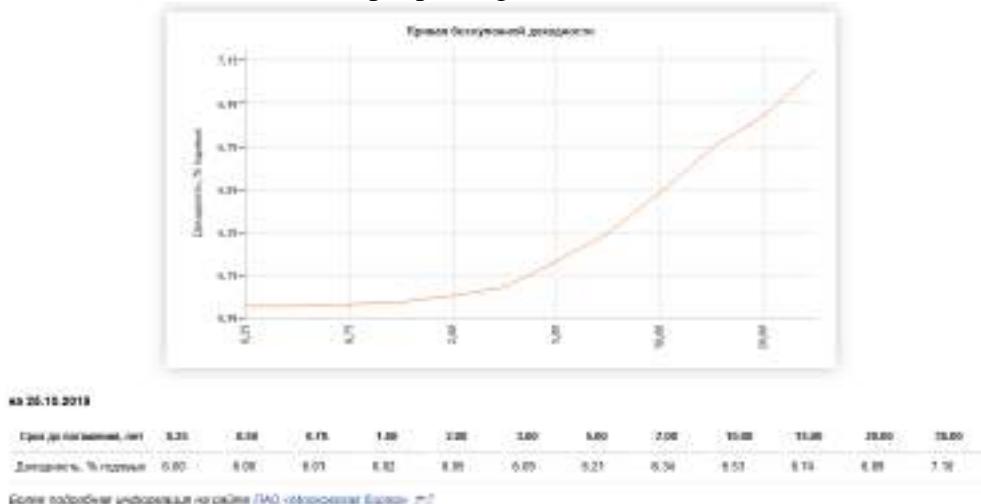
Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

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 7,1% http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr



Определение рисков

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

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

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

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 1,5%. 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:

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

где: Π – премия за ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 7,1%, а типичный срок реализации квартир составляет 3-10 месяцев, принимаем округленное среднее значение 7 месяцев премия за риск ликвидности составила: $(7,1*7)/12=4,14\%$.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.								
		2019 май	2018 ноябрь	2018 июль	2017 май	2016 ноября	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры									
1	1-комнатные квартиры									
	Москва	3..5	3..5	2..5	2..4	3..5	3..6	1,5..3,0	1..2,2	0,3..1,1
	Санкт-Петербург	3..6	2..5	2..6	2..6	4..6	4..6	1,8..3,5	1,3..2,8	0,5..1,2
	Екатеринбург	3..5	3..4	3..5	3..4	3..4	3..4,5			
2	2-комнатные квартиры									
	Москва	3..6	4..6	3..5	3..3	4..6	4..7	3..5	2,5..4,5	0,5..1,5
	Санкт-Петербург	3..7	3..5	3..6	3..6	4..7	5..7		1,8..5	
	Екатеринбург	3..7	4..3	3..3	4..6	4..6	4..7		3..6	
3	3 и более-комнатные квартиры									
	Москва	6..10	6..8	6..9	5..6	6..7	6..8	4..7,5	4..6,9	
	Санкт-Петербург	6..8	5..7	5..8	4..6	4..8	5..10	3..9	3..8	
	Екатеринбург	3..8	4..6	3..7	3..5	4..6	5..8			

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 – 7,1%

k – срок прогнозирования -4 года .

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 22,49%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле: $R = Y_{on} - \Delta * Sff$ где Δ – изменение стоимости недвижимости произойдет через 4 года, на основании прогноза инфляции.

Прогноз инфляции

Таблица 4

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

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

Расчет ставки капитализации

Таблица 5

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	7,1%
Премия за риск рынка недвижимости	1,5%
Премия за риск управления недвижимостью	0%
Премия за риск ликвидности	4,14%
Ставка дохода на капитал	12,74%
Δ	12,99%-19,7%
Фактор фонда возмещения	22,49%.
Норма возврата капитала	2,92-4,43%
Ставка капитализации	8,31÷9,82%

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = P_1 \times (CCC + ДКИ)$$

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 24, 2019 г.
Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2018 г.	Май 2019 г.
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	30-38	34-40
18.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево- Успенское и Но- воворонежское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. Проектам	1, 3	40	38
	40-50 км от МКАД (Рублево- Успенское и Но- воворонежское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. Проектам	1, 3	32	30
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	30	27
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	28	26

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2019 год 26-27%.

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

Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неконтактный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	9%	25%
1.2 Низкоклассные производственно- складские объекты	14%	8%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	13%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12%	28%
2.3 Универсальный низкоклассовый офисно-торговые объекты	16%	10%	23%
3.1 Универсальный объекты сельскохозяйственного назначения	11%	8%	18%
4.1 Квартиры (много квартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

120

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

4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство среднеэтажных 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, 1- секционный дом серии 114-12 (стр.120-121) справочная стоимость 1 кв. м. составляет 20 652,78 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2009 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 106 за 2019 года величина поправки на 08.11.2019 составляет $10,041/5,072 = 1,98$. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 40 892,50 руб./кв. м., с учетом отделки.

Нужно произвести корректировку на общую площадь застройки.

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

Таблица 6

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Объем объекта оценки / Объем аналога	Корректировка	Площадь объекта оценки / Площадь аналога	Корректировка
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Общая площадь застройки аналога составляет 841 кв.м.

Общая площадь объектов оценки больше 40 000 кв.м.

Соотношение равно 40 000 кв. м./3227 кв..м.=47,56

Принимаем корректировку равную 0,93

Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 44 180,79руб./кв.м., с учетом корректировки равен =40 892,50 руб./кв.м*0,93=38 030,03 рублей/кв.м.

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 23 651 636 257,60 до 28 381 963 509,12 рублей.

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

**Параметры для расчета
Таблица 7**

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	621 920	Расчеты оценщика согласно СНиП 2.07.01-89*
2	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	777400	Документы о собственности
3	Величина затрат на строительство жилых домов	рублей	от 23 651 636 257,60 до 28 381 963 509,12	Расчеты оценщика
4	Цена продаж	Руб./кв.м.	70 000 – 79 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./квм.	5 500-7 000	Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 2)
6	Затраты на строительство школ	Руб.	854 595 222,78	Приложение 1
7	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	407 211 972,88	Приложение 1
8	Затраты на строительство	Руб.	374 761 010,18	Приложение 1

	инженерных коммуникаций			
9	Затраты на благоустройство	Руб.	2 479 515 240,94	Приложение 1
10	Общий коэффициент капитализации	%	8,31÷9,82%	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	%	18-35	В соответствии с НЭИ и данными приложения[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 Подмосковье. Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 6 лет. В нулевом и первом 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 25,7%. 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	20,00	30,00	25,00	15,00	10,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	8 839 224 576,00	13 258 836 864,00	11 049 030 720,00	6 629 418 432,00	4 419 612 288,00	44 196 122 880,00
Выручка	0	8 839 224 576,00	13 258 836 864,00	11 049 030 720,00	6 629 418 432,00	4 419 612 288,00	44 196 122 880,00
Затраты на строительство, рубли	11 875 795 620,00	11 875 795 620,00					23 751 591 240,00
Ставка дисконтирования 25,7%							
Коэффициент	1	0,8919333	0,7095730	0,5644972	0,4490829	0,3572656	
NPV	-11 875 795 620,00	-2 708 418 724,11	9 408 112 686,83	6 237 147 100,79	2 977 158 520,66	1 578 975 614,25	5 617 179 578,42

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

Таблица 9

Затраты на благоустройство	2 479 515 240,94
Затраты на строительство школ, рубли	854 595 222,78
Затраты на строительство детских садов, рубли	407 211 972,88
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	374 761 010,18
Общие затраты с учетом ПП (25,7%), рубли	5 173 916 892,59
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	5 617 179 578,42-5 173 916 892,59=443 262 685,83

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, приходящимся 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 $8,31\div9,82\%$ (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 – 0,098; для земельного участка -0,089; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,0962; соотношение долей 0,8 - 0,2.

Таблица 10

Период, годы	0	1	2	3	4	5	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	20	30	25	15	10	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	850348479,6	1275522719	1062935599	637761359,7	425174239,8	4251742398
Выручка	0	850348479,6	1275522719	1062935599	637761359,7	425174239,8	4251742398
Затраты на строительство, рубли	11875795620	11875795620					-23751591240
Ставка дисконтирования 25,7%							
Коэффициент	1	0,8919333	0,7095730	0,5644972	0,4490829	0,3572656	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	11875795620	10592417156					-22468212776
Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		758454095,3	905076486,1	600024188,6	286407727,2	151900147	2701862644

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 на дату оценки 23751591240 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении системы уравнений (1) раздел 4.2, из диапазона от 23 651 636 257,60 до 28 381 963 509,12 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина $R_O * V_O$ совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 27018626441 рублей. Величина затрат для строительства зданий в течении двух лет составляет 22468212776 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_3 = (2701862644 - 22468212776 * 0,098 / 0,089 = 5 617 728 002,49 \text{ рублей}$$

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

Таблица 11

Затраты на благоустройство	2 479 515 240,94
Затраты на строительство школ, рубли	854 595 222,78
Затраты на строительство детских садов, рубли	407 211 972,88
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	374 761 010,18
Общие затраты с учетом ПП (25,7%), рубли	5 173 916 892,59
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	5 617 728 002,49 - 5 173 916 892,59 = 443 811 109,90

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 25,7 %. Доля стоимости земельного участка составила 20%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 18-35%, в соответствии с НЭИ см. раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений (так же смотри приложение к настоящему отчету на основании статьи Светлакова В.И.)

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	20,00	30,00	25,00	15,00	10,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	8 839 224 576,00	13 258 836 864,00	11 049 030 720,00	6 629 418 432,00	4 419 612 288,00	44 196 122 880,00
Выручка	0	8 839 224 576,00	13 258 836 864,00	11 049 030 720,00	6 629 418 432,00	4 419 612 288,00	44 196 122 880,00
Ставка дисконтирования 25,7%							
Коэффициент	1	0,8919333	0,7095730	0,5644972	0,4490829	0,3572656	
NPV	0	7 883 998 431,56	9 408 112 686,83	6 237 147 100,79	2 977 158 520,66	1 578 975 614,25	28 085 392 354,09р.

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 28 085 392 354,09 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 20 % по методу распределения, получаем стоимость земельного участка $28\ 085\ 392\ 354,09 \times 0,2 = 5\ 617\ 078\ 470,82$ рублей.

Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**Таблица 13**

Затраты на благоустройство	2 479 515 240,94
Затраты на строительство школ, рубли	854 595 222,78
Затраты на строительство детских садов, рубли	407 211 972,88
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	374 761 010,18
Общие затраты с учетом ПП (25,7%), рубли	5 173 916 892,59
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	5 617 078 470,82-5 173 916 892,59=443 161 578,23

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 ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	443 262 685,83 рублей.
Метод остатка	0,33	443 811 109,90 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	443 161 578,23 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки		443 411 791,32 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления:		443 400 000 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 443 411 791,32 рублей или округленно 443 400 000 рублей

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

443 400 000

(Четыреста сорок три миллиона четыреста тысяч рублей), без учета НДС²

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.

² НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

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, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 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. **Стоймость 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 объектов 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, воспроизведение 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 относится - 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), коэф=0,4
- Обеспеченность жильем = 35 м²/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_{участков школ.} = 22 661 кв.м. (17 м²/чел при вместимости 1500-2000чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Участков ДДУ. = 14 200 кв.м..(40 м²/чел при вместимости <100 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Расчёт стоимости освоение участков

Озеленение и благоустройство

Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012

Озеленение табл. 17-03-006

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

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

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

индекс удорожания от цен 2011г к ценам 1 кв.2019 г=10,041/6,127=1,638811817
(справочник КО-Инвест выпуск 106 январь 2019))

ПУЗИКОВО (77,74га)

Озеленение - 349 830м²

на 100м² 175730 x 3498,3 x 1,638811817 x1,2 = 1 211 240 553,67 руб

Дорожное покрытие - 132158м²

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

Автостоянки 36538м²

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

Тротуары 58305м²

на 100м² /(149270 x 291,5)+(213390 x 291,5)/ x1,638811817x1,2 = 208 288 687,27 руб.
асфальт и плитка

Итого благоустройство: 2 479 515 240,94 рублей

Расчёт стоимости освоения участков Пузиково (77,74га)

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

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

Обоснование расчета (по ранее построенным объектам)

Водоснабжение

Строительство ВЗУ на объём

3545м³/сутки (2 ВЗУ)

$$21\ 000\ 000 \times 2 = 42\ 000\ 000 \text{ руб}$$

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

$$(2866840 \times 2,0 \text{км} \times 1,48 \times 1,638811817 \times 1,15 \times 1,2) + (3400000 \times 1 \text{кнс}) = 23\ 958\ 284,75 \text{ руб}$$

Индивидуальные очистные (цена изготавителя 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=1,638811817 индекс удорожания от цен 2011г к ценам 1 кв.2019

К=1,2 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках)

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

$$/(4183640 \times 4) + (2714730 \times 4) / x 1,15 \times 1,638811817 \times 1,2 + 1\ 500\ 000 \times 2 \text{ГРПБ} / = 66\ 696\ 265,88 \text{ руб.}$$

Получение ТУ цена от Мособлгаза

~150руб/квт

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

Электроснабжение табл.12-

01-005 11000кВт

$$(2520970 \times 4 \text{км} \times 1,15 \times 1,638811817 \times 1,2) + \text{ТП} 5000000 = 29\ 805\ 459,54 \text{ руб}$$

прокладка сети

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

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

Всего инженерные сети с учетом проектных работ 374 761 010,18 руб

Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место

Детский сад на 355 мест - 582 190 руб - 1 место

$$\text{Итого: } 582\ 190 \times 1,638811817 \times 1,2 \times 355 = 407\ 211\ 972,88 \text{ руб}$$

Общеобразовательные учреждения

Школа свыше 1000 мест - 325 390 руб 1место (раздел 2)

$$\text{Итого: } 325\ 389 \times 1,638811817 \times 1,2 \times 1333 = 854\ 595\ 222,78 \text{ руб}$$

Выпуск 106 • январь 2019

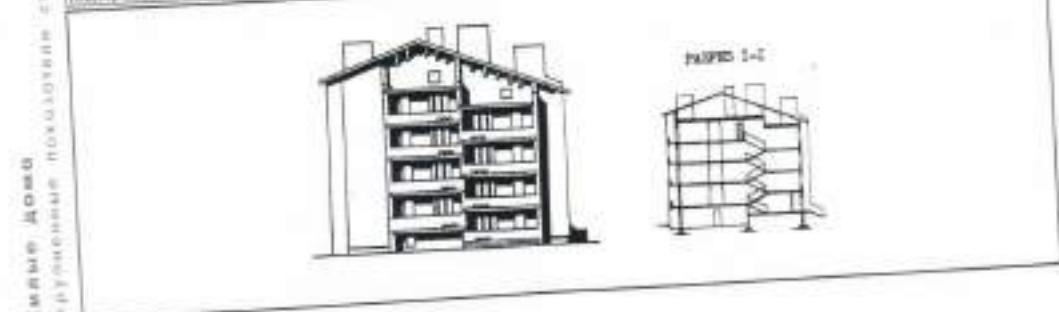
50

Стройно-
монтажные
работы

Дата введение сметных цен, порядок	БЕЗ НДС						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Пензенская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,64517	0,64933	0,66082	0,66903	0,66812	0,66210	0,66903
01.01.1991	0,60306	0,60026	0,60093	0,60766	0,60641	0,60162	0,60633
июнь 1995 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,176	1,118	1,103	1,105
2001 г.	1,210	1,155	1,118	1,059	1,029	1,072	1,099
2002 г.	1,783	1,682	1,955	1,769	1,732	1,627	1,707
2003 г.	2,047	1,937	2,287	2,075	2,097	2,193	2,034
2004 г.	2,383	2,229	2,596	2,415	2,413	2,369	2,396
2005 г.	2,781	2,678	2,978	2,860	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,599	3,302	3,281	3,703	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,981	4,221	4,185	4,008
2008 г.	4,763	4,552	4,928	4,722	5,116	4,039	4,722
2009 г.	5,233	5,077	5,329	5,155	5,408	5,537	5,181
2010 г.	6,074	6,016	6,208	5,444	6,027	6,010	5,469
2011 г.	7,535	6,129	6,496	5,940	6,208	6,291	5,231
2012 г.	8,454	8,671	7,406	7,025	7,110	7,300	6,002
2013 г.	10,173	7,334	8,349	7,265	8,079	8,177	7,535
2014 г.	10,359	7,758	8,042	7,529	8,521	8,604	7,915
2015 г.	10,038	7,933	8,408	7,763	8,272	8,490	8,233
2016 г.	12,230	8,518	8,754	8,181	8,396	8,927	8,483
2017 г.	10,489	9,220	9,036	8,499	8,986	9,008	9,197
1-3 кв.	10,289	9,771	9,172	8,247	8,614	9,023	8,774
2-4 кв.	10,148	9,001	8,968	8,215	8,697	8,877	8,669
3-4 кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,407	8,017	9,197
4-4 кв.	10,934	9,474	9,005	8,265	8,670	9,213	8,476
2018 г.	11,083	9,571	9,046	8,725	8,681	9,214	9,478
2-4 кв.	11,216	9,635	9,076	8,780	8,705	9,246	9,593
3-й кв.	11,504	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
октябрь	11,319	9,905	9,197	8,954	9,009	9,491	9,693
ноябрь	11,296	9,935	9,208	8,966	9,023	9,509	9,706
декабрь	11,281	9,951	9,221	8,982	9,035	9,524	9,718
4-4 кв.	11,325	9,930	9,269	8,968	8,923	9,508	9,703
2018 г. - ПРОГНОЗ							
январь	11,378	9,881	9,243	9,045	8,957	9,560	9,741
февраль	11,405	10,011	9,254	9,026	8,979	9,575	9,764
март	11,432	10,031	9,298	9,051	9,001	9,602	9,787
Дата введение сметных цен, порядок	Волго-Вятский район						
	Вятскополян. область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,63840	0,67370	0,68385	0,66345	0,65976	0,66281	0,66727
01.01.1991	0,60213	0,62030	0,64065	0,62775	0,63790	0,61511	0,60509
июнь 1995 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,213	1,174	1,181	1,135	1,247	1,099	1,138
2001 г.	1,694	1,413	1,468	1,370	1,588	1,268	1,370
2002 г.	1,062	1,723	1,682	1,593	1,707	1,612	1,696
2003 г.	2,203	2,054	2,034	1,889	1,940	1,988	2,011
2004 г.	2,659	2,412	2,390	2,219	2,234	2,240	2,339
2005 г.	2,887	2,871	2,770	2,685	2,629	2,652	2,709
2006 г.	3,000	2,587	3,429	3,235	3,256	3,260	3,421
2007 г.	4,117	4,264	3,939	3,006	3,735	3,054	4,059
2008 г.	4,251	5,082	4,485	4,130	4,523	4,397	4,858
2009 г.	5,993	5,490	5,140	4,020	5,003	4,301	5,206
2010 г.	5,093	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,920
2011 г.	5,294	8,307	5,088	5,290	5,088	5,295	6,386
2012 г.	6,038	7,054	6,055	6,773	5,800	6,171	7,641
2013 г.	7,231	6,622	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,493	6,105	7,418	8,740	7,187	7,734	8,565
2015 г.	7,694	6,261	7,949	8,647	7,683	7,734	8,486
2016 г.	8,093	8,542	8,443	8,519	7,945	7,985	9,705
2017 г.	8,556	9,825	8,950	8,873	8,221	8,046	10,202
1-3 кв.	8,263	9,736	8,634	8,035	8,101	7,953	9,837
2-4 кв.	8,493	9,580	8,773	8,492	8,011	7,033	10,210
3-4 кв.	8,993	9,850	9,967	9,700	8,290	8,075	10,228
4-4 кв.	8,927	10,056	9,324	9,550	8,451	8,217	10,332
2018 г.	8,258	10,159	9,383	8,904	8,534	8,215	10,733
1-3 кв.	8,020	10,168	9,421	9,030	8,650	8,243	10,763
3-4 кв.	8,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
октябрь	8,203	10,343	9,553	9,244	8,677	8,422	10,985
ноябрь	9,213	10,326	9,506	9,262	8,689	8,433	11,033
декабрь	9,229	10,370	9,578	9,275	8,700	8,463	11,021
4-4 кв.	9,214	10,296	9,566	9,260	8,689	8,432	11,059
2019 г. - ПРОГНОЗ							
январь	9,262	10,264	9,601	9,300	8,720	8,463	11,049
февраль	9,275	10,418	9,623	9,324	8,741	8,482	11,077
март	9,294	10,442	9,646	9,340	8,761	8,502	11,100

3. ЖИЛЫЕ ДОМА УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

© ЮНИВЕСТ 2009



卷之三

3.

136

ЖИЛЫЕ ДОМА 2009

*Journal of
American & Canadian Studies*, Vol. 28, No. 1, March 1994

3.

ЖИЛЫЕ ДОМА
УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

для жилой инфраструктуры Московской области, Россия

жилые дома 2009

объект в целом	стандартные показатели цен на строительные материалы												направление-изготовление											
	строительный конструкции						изделия из бетона						изделия из кирпича											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
жилые дома																								
18220,91	1721,15	54-12,78	320,11	954,85	128,16	28,57	1902,81	704,77	1612,08	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	8,97%	16,22%	1,60%	3,10%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	

ЦЕНА ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫХ МАТЕРИАЛОВ

МЯГКОКИРПИЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ
и крупные блоки
из керамического кирпича

121

KC-1

3

4

объект в целом	план типового этажа												план типового этажа											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
жилые дома																								
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	1112,67	
100,00%	100,00%	16,99%	1,60%	3,52%	1,60%	1,60%	10,37%	10,37%	8,97%	8,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18220,78	18220,78	3195,83	270,48	372,11	1190,07	76,03	1462,29	614,35	1361,69	131,73	-	-	1112,67	1112,67										

Источник определения доли земельного участка

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



Consequently, the present paper aims at examining the relationship between the two concepts of *norm* and *rule* in the context of the English language.

ибо (беседка, глиняный кирпич, палитра в гипсолите) – это временные места и обходятся в 10-15 раз дешевле, чем деревянные.

THE POLITICAL ECONOMY OF RUSTICATION

卷之三

Приложение к журналу «Логистика и управление цепями поставок»

THE PRACTICAL DEDUCTIVE METHOD IN POLITICAL SCIENCE

THE INFLUENCE OF THE CULTURE ON THE USE OF INFORMATION TECHNOLOGY 11

Opportunities for new marine protected areas in the Mediterranean Sea

THE JOURNAL OF CLIMATE, VOL. 19, 2006

POLY(ACRYLIC ACID) AND POLY(METHYL ACRYLATE) BY THERMAL

THE NINETEEN REPORTS OF THE COMMITTEE ON THE 250000

“*Wise*” and “*foolish*” are relative terms, and there is no way to determine which one applies to a particular person.

THE SECRET LIFE OF THE SPIDER WEB

Справка для подтверждения личности и гражданства.

последний раз вспоминали о нем в 2000 году.

ПОДДЕРЖКА ПРОИЗВОДСТВА И МАРКЕТИНГ

иные виды коммуникации. Но в действительности предложение за 50 тыс. долларов под «бумагами» не стоит. Правда,

THE INFLUENCE OF CULTURE ON THE PERCEPTION OF PICTURES

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 30, No. 3, June 2005
DOI 10.1215/03616878-30-3 © 2005 by The University of Chicago

“...the elite define culture, literature, art, music, and crafts.”

и оценки деятельности правоохранительных органов МВД. МИ-
НИСТР: Академия, находящаяся в Адмиралтейском районе Санкт-Пе-

INTERDISCIPLINARY APPROACHES TO THE STUDY OF CULTURE

卷之三

ПОЛІТИЧНА АРХЕОЛОГІЯ

卷之三

Наступні розсекретовані результати дослідженням тканин на хворих, що піддалися операційній корекції та опорушені усією геномною та мітохондріальними оболонками та ядерними та мітохондріальними ДНК та РНК, показали, що вони містять відсутній гаплотип та індивідуальні мутації в генах, що кодують білки, які відповідають за стабільність ядерних та мітохондріальних оболонок ядер та мітохондріїв.

Експериментальні докази, що це пов'язано з патологічними змінами, є дуже складними, але вони є.

The article deals with the results of description of territories and elements on the basis of triple harmonic and defines the conditions for the domination or the values of the total capitalization of each element on the coefficients of capitalization of land and building, subject to the principle of hierarchy of self-developing open wave system.

Решая проблему устойчивого развития территорий экономики, пристальное внимание и забота о природе должны быть на первом месте.

составляющая научной инструментальной базы, отражающим системные и функциональные различия терроризма в постиндустриальном обществе, принципиально изменившимся в последние годы. Наиболее ярко это выражено в концепции терроризма как обобщенного политического риска, способного нанести ущерб национальной безопасности и интересам государства, а также в концепции терроризма как политической агрессии, направленной на подрыв политической стабильности и безопасности государства.

В книге [1], Кумеджан с соавторами обосновывает необходимость и целесообразность разработки и внедрения в практику предпринимательской деятельности в постиндустриальном обществе единой концепции терроризма, основанной на комплексном подходе к выявление и предотвращение террористической опасности, а также на создании единого информационно-аналитического центра по борьбе с терроризмом. В книге [2] авторы предлагают использовать для решения задачи борьбы с терроризмом в постиндустриальном обществе комплексный метод, основанный на применении интегрированной информационной системы, включающей в себя информационную подсистему, отвечающую за получение и обработка информации о террористической опасности, и подсистему, отвечающую за управление и координацию мероприятий по борьбе с терроризмом.

В книге [3], Кумеджан с соавторами обосновывает необходимость разработки единой концепции терроризма в постиндустриальном обществе, основанной на комплексном подходе к выявление и предотвращение террористической опасности, а также на создании единого информационно-аналитического центра по борьбе с терроризмом. В книге [4] авторы предлагают использовать для решения задачи борьбы с терроризмом в постиндустриальном обществе комплексный метод, основанный на применении интегрированной информационной системы, включающей в себя информационную подсистему, отвечающую за получение и обработка информации о террористической опасности, и подсистему, отвечающую за управление и координацию мероприятий по борьбе с терроризмом.

Рассмотрим трансграничную модель территории. Для этого воспомним о концепции «переустранства» преобразующую в соответствии с трансграничной природой территории. Расширение «переустранственного панorama» не является самоцелью. Расширение «переустранственного панorama» наше создание проекта планировки и проекта земельной территории. Первый элемент земля, второй - инновационные технологии, третий - земельные участки и инфраструктурные объекты территории, четвертый - земельные участки в процессе экспрессивного землеустройства с потребителями, которые в процессе экспрессивного землеустройства его под требование инвесторов в схеме. Каждый получателем земли «переустранственного» его под требование на территории. Схема 11



THEORY AND PRACTICE

Рассмотрим эту задачу на примере последовательности чисел. Каждый элемент в ней содержит в себе некоторую линейную зависимость, которое определяется и линией стоящими объектами исходной модели. Следует заметить, что все линии исходной модели имеют между собой связь в т.ч. представление о линии в предыдущему последовательность, архитектурно в ряду выполнены в пре-
имущественно «блочной» природы.

Hansen D. D., Williams III, T. J., Betancourt, J. A., Thompson, R. S., & Peterson, D. M. 2013. *Modern glaciology*. Cambridge University Press, Cambridge, UK.

AIC Suppression: Variations among countries and implications for policy // Scholten et al.

114

Лесона [1] – это присоединяется к себе, интегрирует не имеет стойкости, не имеет быстрых результатов общественного-народного труда и не может быть восстановлено на изношенных территориях, в сознании простых людей и в истории общества. Вместе с тем, это – это земельные пространства и земли, имеющие высокую производительность труда, а также способные к восстановлению. Указанные земли в составе инфраструктуры и инфраструктурных комплексов, имеющие высокую производительность труда, а также способные к восстановлению. Указанные земли в составе инфраструктуры и инфраструктурных комплексов, имеющие высокую производительность труда, а также способные к восстановлению. Указанные земли в составе инфраструктуры и инфраструктурных комплексов, имеющие высокую производительность труда, а также способные к восстановлению. Указанные земли в составе инфраструктуры и инфраструктурных комплексов, имеющие высокую производительность труда, а также способные к восстановлению.

Проект планировки территории (ППТ) – планировка территории, разработанная в качестве обследованной среды, для выполнения элементов градостроительной политики, уточнениями параметров планируемого развития и функциональной структуры, зон планировки своих компонентов в соответствии с принципами и задачами в себя привнесенных территориального, регионального и местного уровня и включением в себя привнесенных территорий ППТ посредством инфраструктурных ресурс через транспортные сети и памятник настрыки, которые пределают функциональность в классе будущих планов и спорта/жизни.

Проект местной и дополнительной территории (МиДоТ) – подсистема территорий, разработанная в качестве местного специального земельного участка, расположенного в историко-культурном, градостроительном и природном изучении и фокусирующая необходимые градостроительные требования и ограничения по местному функциональному концептуальному участку и включенного в него и включенного в его границы объекта капитального строительства. Проект засчитан обособленно и не является инфраструктурными ресурсами в своем классе.

Регион включает в себя ряд технологий, используемых при инвестиционном анализе и для оценки производительности на территории начиная от предпринимания личной до инвестором инновационного проекта.

Шахматные и шашечные – функционального обеспечения объекта сплошными зонами для размещения функциональных зон с минимальным испытанием территории.

стимулирует конкуренцию между различными производителями на местных территориях.

Оборудование зданий (ОЗ) – инженерная территория, обеспечивающая необходимые функции здания (ПУЭ) – подсистема территории, отвечающая за обеспечение инженерной инфраструктуры здания (ПУЭ).

Технологическая инфраструктура здания (ТИЗ) – подсистема территории, отвечающая за обеспечение технологической инфраструктуры здания (ПУЭ), включая объекты недвижимости.

Погребальная инфраструктура (ПИ) – подсистема территории, включающая участников землях утилизационного участка земельного участка общего пользования и объект недвижимости в составе СКП, обеспечивающую построение резерва и обустройство недвижимости и в составе СКП с системами спиралей и пропускания из рынка недвижимости и в составе СКП со складами транспорта и железнодорожной контейнерной транспортировки.

Суммарная величина расходов из бюджетов субъектов Российской Федерации на выплату социальных пенсий в 2008 г. уменьшилась на 1,2%.

Директор АОЗТ, проф. Н.А. Пономарев
д.т.н., к.т.н., проф. Е.Н. Чекаловская
(РГУ им. Г.Р. Державина)

Юлия Е.М. Родионова
(РГУ им. Г.Р. Державина) Е.Е. Чемерзинова
(Университет экономики)

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПОДХОДА К РАЗРАБОТКЕ МЕСТОРОЗЛЕЖЕНИЯ ЗОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ

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

В статье рассматривается вопрос реализации инновационного проекта по золотодобыче в Усть-Надымском районе Ямало-Ненецкого автономного округа (Саха (Якутия)) на основе проектного подхода. Рассмотрены этапы и принципы обоснования и реализации данного проекта, показаны его ресурсо-активно-экономические различия, перспективы, анализируются вопросы влияния проекта на окружающую среду, экологические риски, обоснование приемлемости золотодобывающей деятельности, их социальный, социокультурный, экологический и финансовый аспекты.

Ключевые слова: золотодобыча, реализация инновационного проекта, Усть-Надымский район, Ямало-Ненецкий автономный округ, Республика Саха (Якутия).

The article discusses the implementation of the innovative project for gold mining in Ust'-Nadym district of Yamalo-Nenets Autonomous Okrug (Sakha (Yakutia)) based on the project approach. The stages and procedures of justification and implementation of this project are considered, its role is social and economic development of the territory is shown, the question of influence of the project on resource-activating-economic characteristics of the region, perspectives, analysis of issues related to environmental situation and ensuring requirements of ecological safety are analyzed.

Контактный адрес: АОЗТ «КонС», Республика Саха (Якутия)

The article discusses the implementation of the innovative project for gold mining in Ust'-Nadym district of the Republic of Sakha (Yakutia) on the basis of the project approach. The stages and procedures of justification and implementation of this project are considered, its role is social and economic development of the territory is shown, the question of influence of the project on resource-activating-economic characteristics of the region, perspectives, analysis of issues related to environmental situation and ensuring requirements of ecological safety are analyzed.

Контактный адрес: АОЗТ «КонС», Республика Саха (Якутия)

В настоящем проекте в Российской Арктике осуществляется фермеризация и развитие местных сельских земель Центрально-Якутской равнинной зоны. Цель формирования Северо-Якутской равнинной зоны состоит в логистическом эффективности экономики Арктической зоны, ориентированной на комплексное развитие центральных и северных территорий Республики Саха (Якутия) [2]. К проекту, инновационно-техническим кластерам Сахалина, связанным с обоснованием и реализацией проектов, в них включены научные, инженерные, производственные, инновационные, инфраструктурные и социальные компоненты. В 2018 году планируется запуск пилотного проекта, в на- перные до 2025 года планируется зона должна начать полноценную работу. В 2018 году можно считать пилотным изучением приемлемости в Усть-Надымском районе Республики Саха (Якутия), так как первоначально с открытием и разработкой золотосодержащих рудников планируется начать разработку пилотного месторождения в районе пос. Демутовка.

Следует отметить, что горно-добывающий участок на объекте в бассейне реки Сур-Айланка на территории Усть-Якутского муниципального района Республики Саха (Якутия) входит в Северо-Якутскую оптовую зону, которая входит в Амбардинский, Троицко-Печорский, Котынскую и Индигирский городские

1. Кузинин О.Э., Кузинин И.Г., Баскакова Е.Е. Система промышленно-технологического ресурсо-управления. Ученые записки Национального технического университета Южного Урала. Южноуральск: ЮУрГУ, 2013. № 2013-385. Том 2. – С. 98–104.
2. Никитенко А.С. Минимизированное управление стационарной термальной установкой. Ученые записки Южноуральского государственного технического университета. – № 1(1). – Уфа: УГТУ, 2014. – С. 19–27.
3. Никитенко А.С. Терма стационарных станций и паровых установок. Ученые записки Южноуральского государственного технического университета. – № 1(1). – Уфа: УГТУ, 2014. – С. 17–27.
4. Селиванов В.Н., Мороз А.Н. Методы поиск и оценка золотистого гидротермального месторождения аллювийного типа // Ученые записки Уральского государственного университета. – № 1. – Екатеринбург: УрГУ, 2014. – С. 209–217.
5. Агафонов Е.А. Методика определения горючих газов // Ученые записки Уральского государственного университета. – № 1. – Екатеринбург: УрГУ, 2015. – С. 10–15.
6. Селиванов В.Н. Комплексная оценка золотистых гидротермальных месторождений в Южном Уральске // Ученые записки Уральского государственного университета. – № 1. – Екатеринбург: УрГУ, 2016. – С. 12–17.
7. Гриб С.Н., Чекалова М.В. Рекомендации по оценке месторождений золота в Уральском регионе // Ученые записки Уральского государственного университета. – № 1. – Екатеринбург: УрГУ, 2017. – С. 209–217.
8. Гриб С.Н., Чекалова М.В., Деникин А.Н., Баскакова Е.Е. Планирование оценки месторождений золота в Уральском регионе // Ученые записки Уральского государственного университета. – № 1. – Екатеринбург: УрГУ, 2017. – С. 209–217.

1. Селиванов В.Н. Комплексная оценка золотистых месторождений // Ученые записки Уральского государственного университета. – № 1. – Екатеринбург: УрГУ, 2016. – С. 12–17.

2. Гриб С.Н., Чекалова М.В., Деникин А.Н., Баскакова Е.Е. Планирование оценки месторождений золота в Уральском регионе // Ученые записки Уральского государственного университета. – № 1. – Екатеринбург: УрГУ, 2017. – С. 209–217.

Приложение Г
(обязательное)

**Нормативные показатели плотности застройки
 территориальных зон**

Г.1 Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Г.1.

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Г.2 В региональных, местных градостроительных нормативах и Правилах землепользования и застройки муниципальных образований могут быть установлены дополнительные показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий и сооружений по отношению к площади участка; число полных этажей и допустимую высоту зданий и сооружений в конкретных зонах, а также другие ограничения, учитывающие местные градостроительные особенности (облик поселения, историческая среда, ландшафт).

Таблица Г.1 — Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка много квартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же — реконструируемая	0,6	1,6
Застройка много квартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с прилегающими земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с придомовыми земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

*Без учета спальных позиций и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

Приложения

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

СН 42.13330.2011

Окончание таблицы Г.1

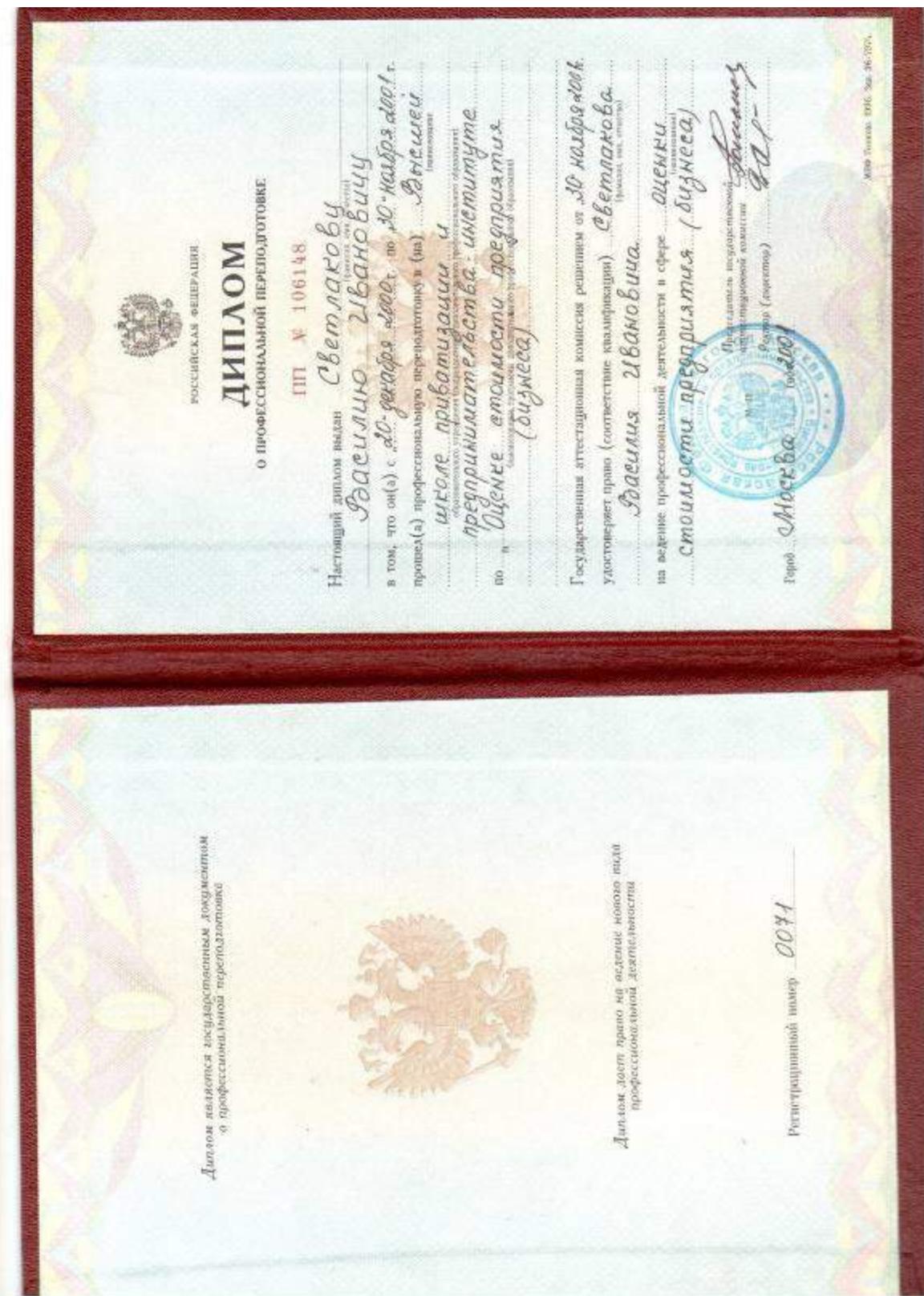
2 При подсчете коэффициента плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, исключая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

3 Границами кварталов являются красные линии.

4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусмотреть проблему по расчету объема учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения «обслуживания» при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.

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







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.25
+7 (495) 987-18-38
info@absolut.pvt
www.absolut.pvt
ИНН 7728179835
КПП 772531001

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.

СТРАКОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
СБЫТАЯ 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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которых могут быть признаны вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам бедствием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
№ свидетельства о регистрации №09/19 от 25.01.2019г.



(Помалова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

19 марта 2019г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000120-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор

А.С. Бункин

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(серия, 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.

Выдано «19 » сентября 2019 года.

Президент

С.А. Табакова



0026528 *

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

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

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

109 (ст. 001586)

