



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

Отчет №3 - 06/02-20-123

**Об оценке справедливой
стоимости
объекта недвижимости**

Адрес: Россия, Московская обл,
Одинцовский район,
с/п Жаворонковское, в районе
д. Зайцево

**Дата оценки:
26 мая 2020 года**

**Дата составления отчета:
26 мая 2020 года**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2020

Сопроводительное письмо

26 мая 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №425 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 земельного участка, находящегося по адресу: Россия, Московская обл. Одинцовский р-он, с/п Жаворонковское, в районе д. Зайцево, который является отдельным активом (в соответствии с 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)) 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: 26 мая 2020 г.

Объект оценки:

Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)

Кадастровый номер:50:20:0070312:3941.

Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №2 от 07 декабря 2016 года к договору №№19-02-15-1 от 24 февраля 2015 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей) Кадастровый номер:50:20:0070312:3941. Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
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 11.07.2016) (введен в действие на территории

	Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность №50-50/001-50/062/005/2016-2925/1 от 15.08.2016 года на основании Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.08.2016 года
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)	26 мая 2020 года.
Дата оценки	26 мая 2020 года.
Дата составления отчета	26 мая 2020 года.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	
Метод предполагаемого использования	936 647 330,43 рублей
Метод остатка	936 516 601,57 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	
Метод распределения	936 508 189,92 рублей.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	936 557 373,97 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	936 560 000 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;

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

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

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

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

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

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

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

936 560 000

(Девятьсот тридцать шесть миллионов пятьсот шестьдесят 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 №000957



В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

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	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	71
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	71
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	71
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	72
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	76
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	98
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	99
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	100

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №425 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	Земельный участок, общей площадью 442 905 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей) Кадастровый номер: 50:20:0070312:3941. Адрес: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №50-50/001-50/062/005/2016-2925/1 от 15.08.2016 года на основании Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.08.2016 года
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность №50-50/001-50/062/005/2016 от 15.08.2016 года на основании Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.08.2016 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: №50-50-66/084/2014-265 от 15.08.2016 года Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	26 мая 2020 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	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;

проведении оценки.	объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Оценка проводится при условии использования земельного участка определенного правоустанавливающими документами, среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей), 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. Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях. Срок реализации проекта 6 лет. Затраты на строительство учесть в нулевой, первый и второй год строительства. Согласно письму №843 справочная информация по земельным участкам от 06 апреля 2020 года для подготовки к строительству необходимо 2,25 млрд. руб. и реализация проекта начнется не раньше через три года. За это время будет произведены работы по разработке плана застройки территории, организации подъездных путей, подведение необходимых коммуникаций. 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. Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования и с учетом прибыли предпринимателя. Так как без них строительство объектов жилой недвижимости, для инвестора, не будет привлекательными и выгодным. Ввиду их отсутствия, спрос на построенные объекты жилой недвижимости будет низким. Поэтому инвестор в первую очередь проводит работы по улучшению земельного участка с целью получения дальнейшей прибыли. А так же строительства социально значимых объектов.
---------------------------	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о заказчике

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный

«Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина
д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО)
г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Таблица 1

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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 (Сто миллионов) рублей.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018 - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение

убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

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

- Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.

- Оценка проводится при условии использования земельного участка определенного правоустанавливающими документами, среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей), 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.

- Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.
- Срок реализации проекта 6 лет.
- Затраты на строительство учесть в нулевой, первый и второй год строительства. Согласно письму №843 справочная информация по земельным участкам от 06 апреля 2020 года для подготовки к строительству необходимо 2,25 млрд. руб. и реализация проекта начнется не раньше через три года. За это время будет произведены работы по разработке плана застройки территории, организации подъездных путей, подведение необходимых коммуникаций.
- 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. Затраты на благоустройство, инженерную инфраструктуру и социально значимые объекты учитываются в расчете без дисконтирования и с учетом прибыли предпринимателя. Так как без них строительство объектов жилой недвижимости, для инвестора, не будет привлекательными и выгодным. Ввиду их отсутствия, спрос на построенные объекты жилой недвижимости будет низким. Поэтому инвестор в первую очередь проводит работы по улучшению земельного участка с целью получения дальнейшей прибыли. А так же строительства социально значимых объектов.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1)Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.08.2016 года(копия)
- 2)Кадастровый паспорт земельного участка №МО-16/3В-2005268 от 25 июля 2016 года (копия)

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 № 451-ФЗ от 28.11.2018;

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

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 № 451-ФЗ от 28.11.2018; 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 «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

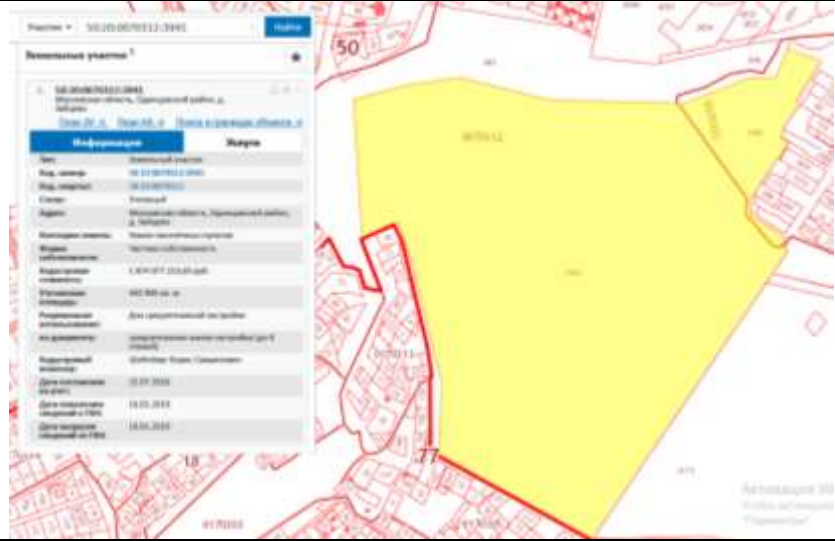
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 2

Земельный участок 1	
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)
Общая площадь, кв.м.	442 905
Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941
Кадастровая стоимость	2 260 910 000
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.08.2016 года (копия)
Информация о текущем использовании Объекта оценки	среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)

Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
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 50-50-66/-84/2014-265 от 18.09.2014
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Все количественные и качественные характеристики записаны со слов заказчика

Объект оценки представляет собой земли населенных пунктов без построек. Земельный участок находится в 20 км. от Минского шоссе, среди деревень, без построек и надлежащего подъезда. Условия подведения коммуникаций не рассматривались. План расположения представлен на рисунках. В соответствии с анализом местоположения и окружения данного участка его лучше всего использовать под застройку малоэтажной жилой недвижимости.

Правоустановка: Ранее в разработке ППТ учитывались два земельных участка с кадастровыми № 50:20:0070312:3941 и 50:20:0000000:841 на которых предполагалось построить 350 000 кв.м. квартир. Учитывая, что Администрация Одинцовского района расторгла с нами договор аренды з/у .841 нам потребуется разрабатывать и утверждать новый ППТ, что повлечет за собой значительное сокращение жилых площадей и потребует минимум 1,5 года.

Электроснабжение: Всего на проект нам необходимо ~ 12 МВт электроэнергии. Нами получены ТУ на стартовые 2 МВт стоимостью 209 млн. руб. Т.е. на весь проект потребуется не менее 1 млрд. руб. на электроснабжение.

Газоснабжение: На близлежащей ГРС Голицино свободных мощностей нет, что потребует ее реконструкции, которая ориентировочно оценивается в 800 млн.руб.

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружении сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 450 млн. руб.

Заезд на участок: Заезд на участок возможен со стороны Кокошкинского шоссе с условием его реконструкции и оформления договора аренды земель Гослесфонда (~1 год), которое возможно только после утверждения нового ППТ.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 3 года и потребуются вложений не менее 2,25 млрд. руб.

Космосъемка участков



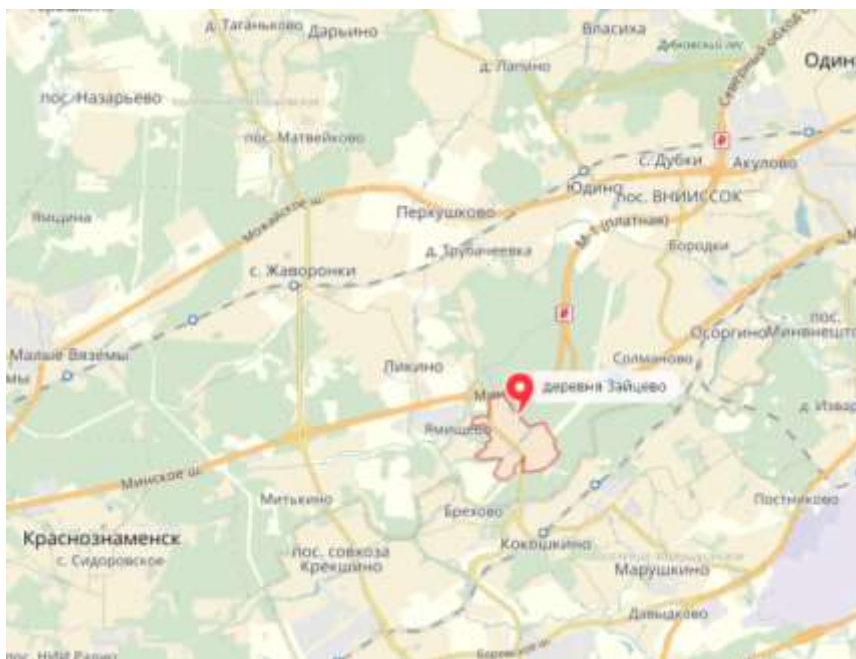
Вид на участок



Участки 50:20:0070312:3941	
50:20:0070312:3941 Московская область, Одинцовский район, д. Зайцево	
План ЗУ → План НК →	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:20:0070312:3941
Кадастровый квартал:	50:20:0070312
Статус:	Утленный
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Зайцево
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 260 910 000 руб.
Дата определения КС:	25.07.2016
Дата внесения сведений о КС:	21.01.2020
Дата утверждения КС:	-



Анализ местоположения



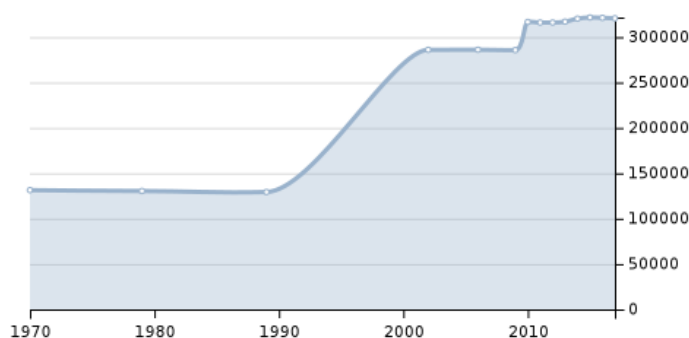
Одинцовский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе центральной части Московской области России.

Административный центр — город Одинцово.

Самый большой по численности населения муниципальный район в России.

Площадь района составляет 1289 км². Район граничит с Москвой (Западный, Новомосковский и Троицкий административные округа), а также с Рузским городским округом, городским округом Красногорск, Наро-Фоминским и Истринским районами Московской области. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружает городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО). До присоединения к Москве новых территорий граничил с Ленинским районом.

Численность населения						
1970 ^[13]	1979 ^[14]	1989 ^[15]	2002 ^[16]	2006 ^[17]	2009 ^[18]	2010 ^[19]
131 426	↓130 469	↓129 343	↑286 033	↑286 132	↓285 708	↑316 696
2011 ^[20]	2012 ^[21]	2013 ^[22]	2014 ^[23]	2015 ^[24]	2016 ^[25]	2017 ^[4]
↓316 060	→316 060	↑317 068	↑320 380	↑321 673	↓321 261	↓320 781



Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

Наиболее крупные предприятия:

121-й Авиаремонтный завод МО РФ

«Голицынский автобусный завод» (до 2014 года выпускал автобусы высокого класса на базе «Мерседес-Бенц», «Скания», «ЛиАЗ», сейчас выпускает сельскохозяйственную технику. Производство автобусов из Голицына было переведено на ЛиАЗ.)

«Одинцовский машиностроительный завод» (башенные краны)

«ВАРО Групп» (Производство наружной рекламы, вентилируемых фасадов, 3D обработка)

«Голицынский керамический завод»

Голицынский кирпичный завод

«Стройиндустрия» (стенные панели для многоэтажных домов)

«Стромремонтналадка» (изделия из ПВХ)

«Одинцовская кондитерская фабрика»

Фабрика «Золотые купола» (кофе)

«Красная линия» (химикаты)

ЗАО «Петелинская птицефабрика»

ЗАО «Агрокомплекс Горки-2» (сельскохозяйственная продукция, молоко)

ООО «Одинцовская управляющая компания» (ЖКХ)

ООО «АС-Маркет» (дистрибуция)

Зайцево — деревня в составе сельского поселения Жаворонковское Одинцовского муниципального района в Московской области.

Впервые в исторических документах деревня встречается в Алфавитном списке помещиков Звенигородской округи 1786 года, как сельцо Зайцево, с 30 ревизскими душами. По Экономическим примечаниям 1800 года в сельце было 7 дворов, 29 мужчин и 42 женщины. На 1852 год в деревне числилось 10 дворов, 38 душ мужского пола и 48 — женского, в 1890 году — 113 человек и усадьбы Зотовой, Лосева и Рожнова. По Всесоюзной переписи 17 декабря 1926 года числилось 41 хозяйство и 201 житель, имелась школа первой ступени, по переписи 1989 года — 86 хозяйств и 207 жителей[2]. Население в 2006 году — 137 человек. До 2006 года Зайцево входило в состав Ликинского сельского округа.

Зайцево расположено в 33 км к юго-западу от центра Москвы и в 10 км к юго-западу от центра Одинцова. По северной границе деревни проходит Минское шоссе. К западу от Зайцева находится деревня Ямищево, с других сторон деревню окружают лесные массивы и луга. Высота центра над уровнем моря 196 м.

Численность населения		
2002[6]	2006[7]	2010[1]
137	→137	↘81

В Зайцеве находится крупный производственно-складской комплекс, на котором осуществляется сборка и хранение изделий и конструкций из готовых профилей ПВХ и алюминия (окна, арки, входные группы, перегородки, парники и т. д.).

Также имеется продовольственный магазин.

Зайцево расположено на обеих сторонах Кокошкинского шоссе. По северной границе деревни проходит трасса Минского шоссе.

В двух километрах от деревни находится пассажирская железнодорожная платформа Кокошкино, находящаяся в одноимённом дачном посёлке в границах Москвы.

Автобусные маршруты связывают Зайцево с городами Москва, Одинцово, Краснознаменск, Можайск, Кубинка, Голицыно, Верея, посёлками городского типа Тучково, Лесной Городок, Новоивановское, а также селом Жаворонки.

Преобладающая застройка Зайцева представляет собой частный сектор и дачи. В 2014 года начато строительство крупного жилого комплекса, состоящего из 9-12-этажных многоквартирных домов и объектов социальной инфраструктуры.

В Зайцеве расположены два крупных образовательных учреждения.

Православная гимназия Святителя Василия Великого — негосударственное образовательное учреждение, учредителями которого являются Патриаршее подворье, Университетский домовый храм Святой Мученицы Татианы, издательство «Орфограф». Помимо собственно гимназии, в структуру образовательного комплекса входит также детский сад. Деятельность православной гимназии поддерживается Святейшим Патриархом Московским и всея Руси Кириллом. Обучение платное. Гимназия находится на территории бывшей усадьбы, которую позднее занимал Одинцовский детский дом.

Отделение Московской экономической школы — негосударственное образовательное учреждение. Входит в число школ, объединённых Европейским Советом международных школ (ECIS). Обучение проходит на русском и английском языках. Школа имеет статус экзаменационного центра Кембриджского университета (Cambridge ESOL Exam Preparation Centre). В 2010 году школе присвоен государственный статус гимназии. В структуру образовательного комплекса входит детский сад. Обучение платное, приём детей в школу осуществляется при условии наличия рекомендаций от родителей других учеников школы, а также от членов Правления школы.

На территории Православной гимназии Святителя Василия Великого с 2014 года ведётся строительство пятикупольной церкви Василия Великого в стиле неоклассицизма.

В деревне около 40 лет прожил художник Василий Бакшеев.

В зайцевском детском доме жил актёр Василий Лыкшин.

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

Экономический обзор

Картина деловой активности за I квартал 2020 года

Экономическая активность

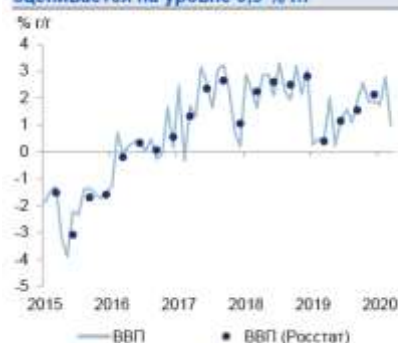
По оценке Минэкономразвития России, в 1кв20 темп роста ВВП составил 1,8 % г/г (4кв19 – 2,1 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность (вклады за январь–март составили 1,0 и 0,4 п.п. соответственно). Положительный вклад в темпы роста ВВП в 1кв20 внес календарный фактор (дополнительный день в феврале).

Рост ВВП в марте 2020 г. оценивается на уровне 0,9 % г/г (в феврале – 2,8 % г/г и 1,7–1,9% г/г с исключением календарного фактора). Основное сдерживающее влияние на темпы роста российской экономики в марте оказывало ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры на фоне снижения цен на сырьевые товары и введения карантинных ограничений в странах – торговых партнерах.

Основной вклад в рост ВВП в марте, по оценке, внесла торговля (вклад в ВВП сохранился на среднем уровне января–февраля – 1,0 п.п.). При этом оборот розничной торговли ускорился до 5,6 % г/г с 4,6 % г/г в феврале, обновив максимум с декабря 2014 года. Повышенный спрос отразился в том числе на автомобильном рынке: продажи легковых автомобилей выросли в марте на 4,0 % г/г после сокращения на 2,2 % г/г месяцем ранее.

Положительный вклад в темпы роста ВВП в марте также внес сектор услуг (0,3 п.п.). Вклад промышленного производства и строительства оценивается на околонулевом уровне.

Рис. 1. В марте темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В марте основную поддержку экономике оказала торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

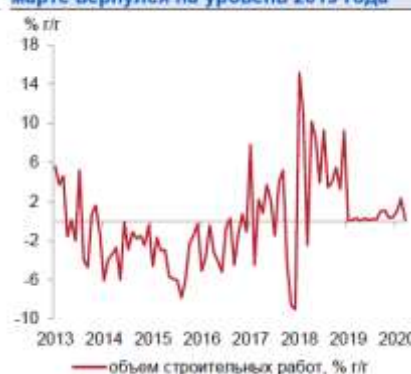
Вместе с тем существенный отрицательный вклад в темпы роста ВВП в марте внес транспортный сектор (-0,3 п.п.). В марте был зафиксирован максимальный за последние 5 лет спад грузооборота транспорта (-7,1 % г/г, -0,5 % г/г в феврале), что связано, в первую очередь, со снижением внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота обновил максимум с декабря 2014 г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительства в марте вернулся на уровень 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы населения

Уровень безработицы в марте продолжает сохраняться на низком уровне – 4,5 %. Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в марте увеличилась на 107,6 тыс. человек (0,1% м/м SA), в годовом выражении снижение также замедлилось до -0,2 % г/г (февраль -0,8 % г/г). Численность занятого населения с исключением сезонности увеличилась на 46,9 тыс. человек (0,1 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,1 % г/г (февраль -0,5 % г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора увеличилась на 60,7 тыс. человек (1,8 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,9 % г/г (февраль -6,3 % г/г).

В целом за январь-март 2020 г. численность рабочей силы уменьшилась относительно соответствующего периода прошлого года на 261,7 тыс. человек (-0,3 % г/г) как за счет снижения численности занятых (-112,4 тыс. человек или -0,2 % г/г), так и за счет снижения численности безработных (-149,3 тыс. человек или -4,1 % г/г). Уровень безработицы составил 4,6 % от рабочей силы (с исключением сезонности – 4,5 % от рабочей силы).

На фоне сохранения безработицы на низких уровнях заработные платы в январе-феврале 2020 г. продолжали расти. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1 % г/г (после 9,1 % г/г в январе), реальная – на 5,7 % г/г (6,5 % г/г месяцем ранее). В целом за январь-февраль рост среднемесячной заработной платы составил 8,8 % г/г в номинальном выражении, 6,3 % г/г – в реальном.



Рост оплаты труда внес основной положительный вклад (1,7 п.п.) в рост реальных денежных доходов населения, который, по данным Росстата, за 1кв20 составил 0,9 % г/г. Поддержку динамике денежных доходов населения также оказывали социальные выплаты, вклад которых составил 0,3 п.п. Вместе с тем другие доходные компоненты – доходы от собственности и предпринимательской деятельности, а также прочие доходы – по итогам 1кв20 продемонстрировали отрицательную динамику в годовом выражении.

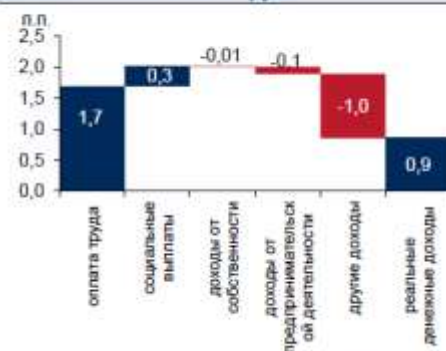
Кроме того, ускорение роста обязательных платежей в 1кв20 (до 8,2 % г/г), которые включают, в том числе, проценты по кредитам, обусловило увеличение разрыва в динамике реальных денежных доходов и реальных располагаемых денежных доходов населения, которые по итогам января-марта сократились на 0,2 % г/г.

Рис. 7. В 1кв20 реальные денежные доходы выросли на 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Основной вклад в динамику реальных доходов внесла оплата труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	4кв19	3кв19	2018
ВВП	1,8*	0,9*	2,8*	1,7*	1,3	2,1	1,5	2,5
Сельское хозяйство	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0	5,3	5,0	-0,2
Строительство	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6	0,9	0,5	6,3
Розничная торговля	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9	2,1	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,0	-7,1	-0,5	-3,9	0,6	-0,8	-0,3	0,2
Промышленное производство	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3	1,8	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5	0,0	1,8	3,8
добыча угля	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6	2,0	0,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5	-0,4	1,3	2,9
добыча металлических руд	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7	3,3	1,3	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4	8,8	12,1	4,2
Обрабатывающие производства	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6	3,9	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4	6,7	3,9	3,4
легкая промышленность	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6	5,9	0,4	3,4
деревообработка	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5	1,8	1,1	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2	4,9	0,6	2,6
химический комплекс	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1	6,1	6,5	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2	1,9	2,2	0,4
металлургия	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4	0,9	2,6	1,9
машиностроение	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1	0,5	1,3	6,1
прочие производства	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4	-0,5	10,2	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-4,9	2,9

Таблица 2. Показатели рынка труда

	1кв20	мар.20	фев.20	янв.20	2019	4кв19	3кв19	2018
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	6,5	2,9	4,6	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	0,3	-	2,0	1,5	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,1	9,1	7,5	8,2	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	0,3	-	2,6	2,3	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-	-	-	1,0	1,8	2,9	0,1 ²
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-	-	-	-	-0,4	0,3	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-	-	-	1,7	2,3	3,5	1,1 ¹
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	-	-	-	-	-0,2	0,5	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,2	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,3	75,3	75,2	75,4	-	75,5	75,2	-
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,1	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,8	72,0	-	72,0	71,8	-
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,1	-0,9	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,4	3,4	3,3	3,4	-	3,4	3,4	-
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	59,4	59,4	59,5	-	59,5	59,3	-
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,5/4,5	4,7/4,5	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,4/4,6	4,8/-

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

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

О динамике промышленного производства. Апрель 2020 года

Промышленное производство в марте 2020 г. выросло на 0,3 % г/г (после 3,3 % г/г в феврале).

Драйвером роста промышленного производства остаются обрабатывающие отрасли (+2,6 % г/г в марте после 5,0 % г/г в феврале). В марте сохранялись высокие темпы роста в химической отрасли (+9,1 г/г %), в том числе за счет увеличения выпуска фармацевтической продукции. Кроме того, существенный положительный вклад в темпы роста обрабатывающих отраслей продолжили вносить пищевая промышленность и нефтепереработка. После уверенного роста в январе-феврале отрасль машиностроения впервые с июня 2019 г. показывает снижение, в том числе из-за ухудшения ситуации в автомобилестроении, соотносящимся с мировыми трендами в данной отрасли.

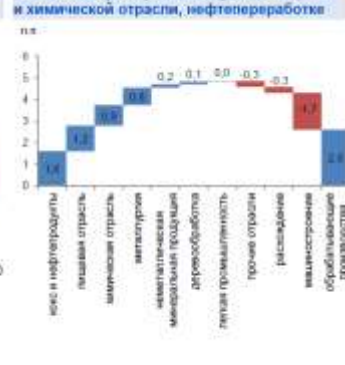
После февральского роста (на 2,3 % г/г) также на замедление пошла добыча полезных ископаемых, выпуск которой сократился в марте на 1,7 % г/г. Ухудшение глобальной конъюнктуры в марте на фоне роста числа стран, вводящих ограничительные меры для борьбы с новой коронавирусной инфекцией, привело к снижению внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта. Существенно более теплая, чем в марте прошлого года, погода в европейской части России оказала влияние на добычу природного газа (как и на энергетику и водоснабжение).

Рис. 1. В марте драйвером роста оставалась обрабатывающая промышленность...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне роста выпуска в пищевой и химической отрасли, нефтепереработке



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв.20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	2018
Промышленное производство	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3	1,7	0,7	3,0	3,5
Добыча полезных ископаемых	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5	0,5	0,1	-0,7	3,8
добыча угля	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	2,9
добыча металлических руд	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	4,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,1	2,1	6,8	6,5	6,4	1,8	-5,1	-3,3	12,8
Обрабатывающие производства	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6	4,0	1,5	6,3	3,6
пищевая промышленность	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	3,4
легкая промышленность	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	3,4
деревообработка	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	2,6
химический комплекс	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	0,4
металлургия	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	1,9
машиностроение	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	6,1
прочие производства	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0	-4,8	0,2	2,1	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2	-10,0	-12,9	-12,3	2,9

* на основе базисного 2018 года
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Апрель 2020 года

В марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5 % м/м SA (после 0,2 % м/м SA в феврале).

Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке.

Продовольственные цены выросли на 0,8 % м/м SA в марте (после 0,2 % м/м SA в феврале и околонулевой динамики в январе). В прошедшем месяце наблюдалось удорожание продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции (крупы и бобовые, макаронные изделия, мясо и птица, сахар). При этом рост цен на плодоовощную продукцию замедлился (до 2,5 % м/м после 5,3 % м/м в феврале), что оказало сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию с целом. За годовой период рост цен на продовольственные товары ускорился до 2,2 % г/г с 1,8 % г/г в феврале.

Монетарная инфляция¹ – показатель, очищенный от волатильных и регулируемых компонентов – **также продемонстрировала ускорение.** В терминах последовательных приростов (в аннуализированном выражении) монетарная инфляция впервые с января 2019 г. превысила целевой ориентир Банка России, достигнув отметки 5,5 % м/м SAAR (1,7 % м/м SAAR в феврале). Темпы монетарной инфляции по отношению к аналогичному месяцу прошлого года в марте составили 2,6 % г/г (после 2,3 % г/г в феврале).

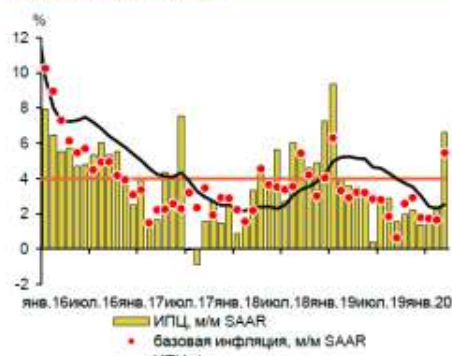
Основной вклад в рост монетарной инфляции внесло увеличение темпов роста цен непродовольственных товаров (0,5 % м/м SA в марте после 0,2 % м/м SA в среднем за предыдущие 12 месяцев). Наиболее выраженное ускорение наблюдалось в сегменте товаров

длительного пользования, включая легковые автомобили, телерадиотовары, персональные компьютеры, а также электротовары и другие бытовые приборы. Рост цен на непродовольственные товары по отношению к соответствующему месяцу прошлого года ускорился до уровня января – 2,5 % г/г после 2,3 % г/г в феврале.

В то же время рост цен на нерегулируемые услуги оставался сдержанным (0,4 % м/м SA и 3,0 % г/г в марте после соответственно 0,4 % м/м SA и 2,9 % г/г в феврале), в том числе на фоне введения ограничительных мер в отдельных сегментах рынка (туристические услуги, пассажирские перевозки).

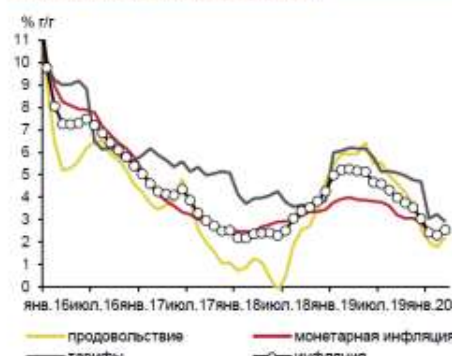
При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне **0,4–0,5 % м/м**, что соответствует диапазону **2,6–2,7 % г/г**.

Рис. 1. Монетарная инфляция превысила целевой ориентир Банка России...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне ускорения роста цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	мар.20	фев.20	январь.20	дек.19	дек.18	дек.17	дек.16
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,2	0,0	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

**Основные экономические и социальные показатели Московской области
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2020 ГОДА**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
март 2020 года в % к февралю 2020 года	105,6	х
январь-март 2020 года в % к январю-марту 2019 года	112,7	х
Оборот организаций, миллионов рублей	3515350,2	126,1 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: ¹		
добыча полезных ископаемых	2729,6	127,9 ²
обрабатывающие производства	599815,8	108,7 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	87434,9	94,7 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18803,8	122,0 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	77,3	94,7
молоко, тыс. тонн	173,2	106,0
яйца, миллионов штук	31,6	96,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
март 2020 года в % к февралю 2020 года	100,37	х
март 2020 года в % к марту 2019 года	101,72	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за февраль 2020 года, рублей	54124,1	106,5
февраль 2020 года в % к январю 2020 года	98,2	х
за январь-февраль 2020 года	54611,2	106,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2020 года, рублей	59871,5	106,5
февраль 2020 года в % к январю 2020 года	98,2	х
за январь-февраль 2020 года	60405,7	106,6

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 Темп роста в фактических ценах

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2020 года, рублей	4382,9	101,8 ¹
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2020 года, человек	23042	99,7 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец марта 2020 года, в процентах	0,6	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за январь - март 2020 года, в процентах	2,6	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	2066,2	97,0
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за март 2020 года, миллионов пассажиро-километров	511,9	93,5
март 2020 года в % к февралю 2020 года	92,5	x
январь-март 2020 года	1642,4	104,9
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	87073,9	1 7,1
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2020 года, тысяч рублей	11919,0	2 6,4 ¹
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		3
за январь-март 2020 года	639345,7	108,5
за март 2020 года	234624,5	113,1 ¹
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-март 2020 года	1573829,2	103,2
за март 2020 года	626320,4	124,6 ¹
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2020 года		
миллионов рублей	184760,2	109,8 ¹
уровень запасов, дней торговли	39	97,5 ¹
4 Оборот общественного питания, миллионов рублей	30818,9	107,4
5 Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
6 за январь-март 2020 года	133700,2	98,6
7 за март 2020 года	43641,8	96,0 ¹
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	1626,2 ²	100,8 ³
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	1	50,0
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	970	-
дошкольные образовательные организации, мест	80	9,9
общеобразовательные организации, ученических мест	200	11,0

¹ К предыдущему месяцу

¹ К предыдущему месяцу

² С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

³ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

профессиональные образовательные организации, кв. м. общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0	-
---	--------	---

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

• жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

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

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

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

- недвижимость социально-культурного назначения;
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей)

Объект оценки расположен: Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево., 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, Одинцовский район, д.Зайцево., далее проводится исследование рынка новостроек, аренды и земельных участков в Московской области

Обзор рынка новостроек Московской области

Внезапный март спутал карты на первичном рынке. Объем предложения снизился на четверть, количество сделок сократилось, а средняя стоимость 1 кв. м взяла новую высоту. Но эксперты уверяют, что даже нераспроданных квартир и апартаментов с полученными разрешительными документами хватит еще минимум на два года продаж.

Эксперты Циан проанализировали продажи, предложение и динамику цен на первичном рынке Московского региона в I квартале 2020 года.

Количество сделок снизилось на 19% за квартал

В I квартале 2020 года на первичном рынке недвижимости Москвы, включая присоединенные территории, заключено 17,6 тыс. ДДУ с физическими лицами. Относительно IV квартала 2020-го спрос просел на 11%. В годовой динамике (относительно I квартала 2019 года) число заключенных договоров снизилось на 12%.

На первичном рынке Московской области аналогичная динамика. В I квартале 2020 года застройщики заключили 16 тыс. ДДУ с физическими лицами. В сравнении с предыдущим кварталом количество сделок оказалось ниже на 26%. В годовой динамике число заключенных договоров уменьшилось еще на 14%.

В целом по Московскому региону за первые три месяца 2020 года подписано 33,6 тыс. ДДУ (–19% за квартал и –13% в годовой динамике).

Самым продуктивным месяцем квартала в Москве оказался март. Несмотря на режим самоизоляции, объявленный в последнюю неделю месяца, столичные девелоперы продали за март 6,85 тыс. ДДУ (39% всех сделок квартала).

В сравнении с февралем спрос вырос на 18% — тогда было подписано только 5,8 тыс. договоров (33% квартальных показателей). На январь пришлось 4,9 тыс. ДДУ, или 28% спроса в квартале.

В Московской области распределение сделок внутри квартала оказалось иным. На март пришлось только 30% сделок (4,8 тыс. ДДУ), на февраль — 37% (5,9 тыс.), на январь — 33% (5,3 тыс. ДДУ). Эксперты Циан объясняют активный март, несмотря на нерабочую неделю, девальвацией рубля: на рынке оказался реализован отложенный спрос.

Динамика сделок на первичном рынке Московского региона



Расчеты Аналитического центра Циан по данным Росреестра

Карантин не повод снижать цены

В конце I квартала был введен режим самоизоляции, но девелоперы не успели отреагировать на снижение спроса коррекцией цен. По итогам января–марта 2020 года средняя стоимость квадратного метра в старых границах Москвы достигла нового рекорда — 218 тыс. рублей: +4% за квартал (+8,5% за год).

На первичном рынке Новой Москвы средняя стоимость 1 кв. м увеличилась и впервые преодолела отметку 140 тыс. рублей. «Квадрат» обойдется в среднем в 141,9 тыс. рублей: +6,9% за квартал (+16,4% за год).

В Подмоскovie средняя цена 1 кв. м вплотную приблизилась к 100 тыс. рублей. «Квадрат» в новостройке стоит в среднем в 98,4 тыс. рублей: +6,6% за квартал (+17,7% за год).

Стабильный рост цен на жилье связан с переходом застройщиков на проектное финансирование, а также увеличением спроса в марте. Но уже в апреле аналитики прогнозируют снижение стоимости из-за резкого падения спроса во время карантина.

Динамика средней стоимости квадратного метра на первичном рынке Московского региона

	I кв. 2019 г., ср. цена 1 кв. м, тыс. руб.	IV кв. 2019 г., ср. цена 1 кв. м, тыс. руб.	I кв. 2020 г., ср. цена 1 кв. м, тыс. руб.	Динамика за квартал	Динамика за год
Москва в старых границах	201,3	210,1	218,5	4,0%	8,5%
Новая Москва	121,9	132,7	141,9	6,9%	16,4%
Московская область	83,6	92,3	98,4	6,6%	17,7%

По данным Аналитического центра Циан

На рынок вышло на 23% меньше жилья, чем год назад

Количество стартовых проектов в Московском регионе продолжает снижаться. По подсчетам Циан, в I квартале 2020 года в Москве вышло на рынок 13 новостроек (в Московской области нет новых проектов). За аналогичный период прошлого года рынок пополнился 23 новостройками (три из них — в области).

Количество новых корпусов на рынке в I квартале 2020 года в новых и уже строящихся ЖК Московского региона — 99, общая площадь — 1,86 млн кв. м.

Год назад (в I квартале 2019-го) на рынок было выведено 164 корпуса площадью 2,5 млн кв. м. Таким образом, девелоперы в I квартале 2020-го вывели на рынок на 23% «квадратов» меньше, чем год назад. Количество новых комплексов снизилось на 43%.

Новый объем предложения на рынке Московского региона в I квартале 2020 года

	I квартал 2019 г.	I квартал 2020 г.	Динамика, %
Новые проекты, ед.	23	13	–43%
Новые корпуса, ед.	164	99	–40%
Площадь жилья в новых корпусах, млн кв. м	2,41	1,86	–23%

По данным Аналитического центра Циан

Объем предложения новостроек Московского региона тоже уменьшается. По итогам первых трех месяцев 2020 года на рынке было представлено 82,9 тыс. квартир и апартаментов, что на 10,6% ниже, чем в конце 2019-го (93,6 тыс. ед.). В годовой динамике падение составило 23% (по итогам I квартала 2019-го было выставлено 108 тыс. лотов).

На столичные новостройки приходится 56% предложения новостроек региона. Резкое снижение предложения эксперты Циан связывают с политикой застройщиков.

В первой половине марта отдельные девелоперы искусственно подогревали покупательский ажиотаж, сокращая число лотов, доступных для изучения на сайтах своих ЖК, удаляя информацию о ценах и т. д.

Средний бюджет покупки увеличивается

По подсчетам экспертов Циан, средний чек на первичном рынке Москвы по всем сегментам в старых границах Москвы достиг 12,96 млн рублей, что на 1,56 млн выше, чем годом ранее.

В Новой Москве средний чек равен 6,53 млн рублей (+0,73 млн рублей за год). В Московской области средний бюджет покупки составил 4,49 млн рублей (+0,33 млн).

Средний чек сделки на первичном рынке Московского региона, млн рублей



По данным Аналитического центра Циан

Площадь купленной квартиры/апартаментов в I квартале 2020 года в старых границах Москвы достигала 57,8 кв. м (+0,3 кв. м за год).

В Новой Москве в среднем приобретают почти на 7 «квадратов» меньше — 50,8 кв. м (+2,4 кв. м за год).

В Подмоскovie выбирают самые маленькие площади: в среднем 46,6 кв. м (+0,3% за год).

Средняя стоимость 1 кв. м приобретенного жилья в Москве составила 221 тыс., в Новой Москве — 128 тыс., в Московской области — 96 тыс. рублей.

Живые деньги составили конкуренцию ипотеке

По подсчетам Циан, на первичном рынке недвижимости Москвы в старых границах в I квартале 2020 года средняя доля ипотечных сделок составила 54%. Эксперты объясняют это выходом на рынок инвесторов с живыми деньгами в середине марта из-за обесценивания рубля. Средний срок кредита составил 213 месяцев.

На первичном рынке Новой Москвы доля ипотечных сделок традиционно выше. Она составляет 61% (+3 п.п. за год). Недвижимость в ТиНАО чаще выбирают клиенты с меньшим уровнем дохода, которые снижают бюджет покупки за счет более компактных вариантов. Средний срок кредита равен 221 месяцу — покупатели ТиНАО надеются рассчитаться по кредиту в среднем на 8 месяцев позже, чем дольщики проектов Москвы в старых границах.

В Подмоскovie в кредит приобретается в среднем 60% квартир (за год доля не изменилась). Средний срок взятого кредита — 215 месяцев.

Рост цен компенсирует девелоперам падение спроса

За январь–март 2020 года девелоперы Московского региона продали жилья на сумму 265,7 млрд рублей — такую же сумму (265,5 млрд) выручили застройщики и в I квартале прошлого года. Количество сделок при этом снизилось на 13%, как было отмечено выше. Таким образом, рост цен на недвижимость позволяет девелоперам сохранять выручку при меньших объемах продаж.

61% выручки сгенерирован за счет новостроек Москвы в старых границах — 162,3 млрд рублей. На Новую Москву приходится 12%, или 32,6 млрд рублей. На Подмосковные ЖК — 27% выручки (70,8 млрд рублей).

В I квартале 2020 года на 10 новостроек с лучшими продажами пришлось 15% всех сделок Московского региона. Среднее количество договоров в самых успешных проектах варьируется от 120 до 267.

Тройка новостроек-лидеров: [«Саларьево парк»](#), [«Румянцево-Парк»](#), [«Скандинавия»](#) — находятся на территории Новой Москвы, в пешей доступности от станций метро Сокольнической линии.

Из 10 проектов — лидеров продаж шесть расположено в Новой Москве, два проекта — в старых границах столицы. Причем один из них ([«Сердце Столицы»](#)) вышел в лидеры за счет старта продаж нового корпуса.

Еще два проекта строятся в Московской области: на севере и юге Подмосковья.

Топ-10 новостроек Московского региона с максимальным количеством сделок в I квартале 2020 года

Проект	Среднемесячное кол-во сделок с физлицами	Доля рынка по кол-ву сделок Моск. региона	Бюджет сделки, млн руб.	Локация
Саларьево парк	267	2,40%	6,94	Новая Москва
Румянцево-Парк	242	2,20%	6,66	Новая Москва
Скандинавия	196	1,80%	7,74	Новая Москва
Сердце Столицы	150	1,30%	12,58	Москва, СЗАО
Остафьево	142	1,30%	5,41	Новая Москва
Люблинский парк	138	1,20%	6,82	Москва, ЮВАО
Бунинские луга	132	1,20%	6,84	Новая Москва
Десна (Новые Ватулины)	126	1,10%	4,54	Новая Москва
Новое Медведково	120	1,10%	5,28	МО, Мытищи

Расчеты Аналитического центра Циан по данным Росреестра

На фоне снижения ставок доля ипотечных сделок на первичном рынке Московского региона впервые за 4 года превысила 60%-ую отметку

- В Москве в старых границах и Новой Москве продажи выросли на 11% и 6% в месячном выражении.
- Статистика по Московской области искажена из-за сентябрьского сбоя. При сравнении 2-месячных отрезков (сумма за сентябрь и октябрь против показателей за август и июль) - в регионе зафиксирован рост на 0,1%.
- В годовом выражении число сделок падает (в старой Москве на 17%, в Новой Москве на 26%, в Московской области на 5%)..
- Средние цены предложения показывают околонулевую динамику третий месяц подряд.
- На рынке Московского региона доля лотов, реализуемых с помощью эскроу-счетов, выросла за месяц на 3 процентных пункта и составила 14%.
- Снижение ключевой ставки ЦБ РФ и корректировка ипотечных условий у ряда банков привело к росту доли сделок с привлечением банковского финансирования. В целом по Московскому региону их доля выросла на 6 процентных пунктов и составила 61%.

Сделки

1. Данные по числу сделок в октябре искажены из-за сбоя в подмосковном Росреестре в прошлом месяце. Формально число сделок в Московском регионе выросло на 77% по сравнению с сентябрем 2019 года. В столице спрос стабильно растёт второй месяц подряд в среднем на 10% ежемесячно.

В октябре 2019 года количество зарегистрированных ДДУ выросло на 77% в месячном выражении и составило 14,5 тыс. сделок. В годовом выражении спрос увеличился на 2%. За прошедший месяц в Подмоскovie было зарегистрировано рекордное количество сделок по ДДУ – 7,7 тыс., что в 4 раза больше, чем в сентябре 2019 года. Это связано не с ростом активности покупателей, а с техническим сбоем в системе регистрации ДДУ в Подмоскovie, который произошёл в первый месяц осени. Все сделки, которые не прошли регистрацию, были учтены в октябре. В целом за период с сентября по октябрь в данной локации было совершено 9,8 тыс. сделок, что незначительно превышает (на 0,1%) результаты продаж за июль-август 2019 года. В столице спрос растёт второй месяц подряд. В старых границах Москвы объём продаж на первичном рынке вырос на 11%: с 4,3 до 4,7 тыс. сделок по ДДУ. В новостройках Новой Москвы уровень продаж в октябре составил 2,0 тыс. сделок по ДДУ, что на 6% больше, чем в прошлом месяце.

1. Рынок в денежном выражении вырос меньше (+51%), чем в абсолютных цифрах (+77%).

Суммарная месячная выручка застройщиков на рынке Московского региона выросла на 51% с 69,0 млрд руб. за сентябрь 2019 года до 104,1 млрд руб. по итогам октября). В старых границах Москвы и в новостройках на новых территориях оценочная выручка увеличилась на 19% и 10% соответственно, что превышает темпы роста количества сделок. В Московской области выручка вслед за спросом выросла в 4 раза и составила 33,6 млрд руб.

1. Снижение ставок привело к росту доли ипотечных сделок.

Средняя ставка по ипотечным жилищным кредитам снизилась до уровня января 2019 года и составила 9,68%, что начало сказываться на доле сделок с привлечением банковского финансирования. По итогам октября 2019 года в целом по Московскому региону доля ипотечных сделок выросла с 55% до 61%. В старой Москве доля покупателей-ипотечников увеличилась на 3 п. п. и составила 53%. В Новой Москве доля сделок с привлечением ипотечных кредитов превысила 60%-ю отметку (62%) впервые с июня 2019 года (плюс 4 п. п. за месяц). В октябре доля ипотечных сделок в Подмоскovie составила 66%, по сравнению с прошлым месяцем показатель вырос на 3 процентных пункта.

Цены

1. На рынке новостроек Московского региона цены практически не изменились.

В целом по Московскому региону цены в новостройках показывают околонулевую динамику. По итогам октября незначительный рост зафиксирован на рынках в старых границах Москвы – плюс 1% (до 207,6 тыс. руб./ кв. м.) и в Московской области – плюс 1% (до 88,6 тыс. руб./ кв. м.). На первичном рынке Новой Москвы средняя цена квадратного метра за месяц показала околонулевую динамику (-0,4% за месяц). Более значительные изменения наблюдаются в годовом выражении. В октябре 2018 года средняя цена квадратного метра в старых границах Москвы составляла 198,5 тыс. руб., в Новой Москве – 109,5 тыс. руб., в Подмоскovie – 79,4 тыс. руб. Цены за 12 месяцев выросли на 5%, 17% и 12% соответственно.

Предложение

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

По результатам октября 2019 года на рынок Московского региона застройщики вывели около 702 тыс. кв. м. нового жилья, по сравнению с результатами прошлого месяца показатель изменился незначительно (-0,1% за месяц). В разрезе по локациям небольшое снижение нового предложения зафиксирован в старых границах Москвы – минус 5% за месяц: с 347 до 328 тыс. кв. м. и Московской области – минус 8% за месяц: с 231 до 213 тыс. кв. м. В Новой Москве в продажу вывели 161 тыс. кв. м. в новых и уже реализуемых жилых комплексах (+29% за месяц). Застройщики адаптировались к новым условиям и последние 2 месяца в реализацию выходит

около 700 тыс. кв. м нового предложения (что лишь незначительно отличается от среднемесячного значения, фиксировавшихся на протяжении 2017 и 2018 гг.)

Рынок столичных регионов пополнился 11 новыми проектами. Впервые за последние 7 месяцев на первичный рынок вышли жилые проекты на территории Новой Москвы. ГК «Самолёт» объявила старт продаж в масштабном проекте «Алхимово», в рамках которого возведут 13 домов, два детских сада и школу около одноимённого посёлка Алхимово. Второй проект – ЖК «Десна», который будет строиться в жилом районе Новые Ватутки. В старых границах Москвы начались продажи жилья в 6 проектах, в основном точечной застройки. Подмосковные застройщики вышли на рынок с тремя новыми комплексами: «Клюквенный» («Гранд МО»), «Расцветай» (ГК «Расцветай») и «Суханово Spa Deluxe» (СЗ «Малахит»).

1. Объем активного предложения, реализуемого по эскроу-счетам в новостройках Московского региона, вырос на 28%.

На первичном рынке Московского региона в активной реализации по итогам октября находится 98,8 тыс. квартир и апартаментов, по сравнению с прошлым месяцем объём увеличился на 1%. Год назад аналогичный показатель составлял 111,1 тыс. лотов. В связи с активным выходом новых проектов на низкой стадии строительства выросла доля лотов, реализующихся с использованием эскроу-счетов: с 11% до 14%. В абсолютных значениях прирост составил 28% (до 13,4 тыс. лотов). Положительные темпы роста активного предложения за рассматриваемый период наблюдаются только на рынке Новой Москвы – плюс 5%. В старых границах Москвы и Московской области объём предложения за месяц не изменился и составил 42,8 и 46,8 тыс. лотов соответственно.

Приложение.

Лидеры продаж в октябре 2019 года.

Табл.1: Топ-10 ЖК по числу сделок в октябре на первичном рынке Москвы в старых границах.

Ранг по числу сделок в октябре 2019	Ранг по числу сделок в сентябре 2019	Жилой комплекс	Число сделок в октябре 2019, ед.
1	1	Люблинский парк	155
2	6	Преображение	139
3	2	Некрасовка кв-л 13	132
4	15	Форест	130
5	7	Семеновский парк	109
6	11	Шереметьевский	109
7	9	Стеллар Сити	98
8	12	Метрополия	92
9	40	Михайловский парк	89
10	34	Полярная 25	89

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Табл.2: Топ-10 ЖК по числу сделок в октябре на первичном рынке Новой Москвы.

Ранг по числу сделок в октябре 2019	Ранг по числу сделок в сентябре 2019	Жилой комплекс	Число сделок в октябре 2019, ед.
1	1	Саларьево Парк	284
2	3	Скандинавия	273
3	2	Цветочные поляны	178

4	4	Бунинские луга	164
5	10	Новые Ватутинки	125
6	6	Румянцево Парк	109
7	5	Кленовые Аллеи	99
8	8	Москвичка	98
9	9	Первый Московский	84
10	11	Переделкино Ближнее	73

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Табл.3: Топ-10 ЖК по числу сделок в октябре на первичном рынке Московской области.

Ранг по числу сделок в октябре 2019	Ранг по числу сделок в сентябре 2019	Жилой комплекс	Число сделок в октябре 2019, ед.
1	2	Пригород Лесное	311
2	10	Южная Битца	272
3	1	Новое Медведково	269
4	4	Бригантина (Долгопрудный)	260
5	8	Инновация	252
6	16	Государев дом	228
7	9	Новое Пушкино	219
8	5	Люберцы 2018-2020	204
9	3	Столичный	204
10	32	Ярославский	194

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Табл. 4: Топ-10 застройщиков по выручке в октябре на первичном рынке Московского региона.

Ранг по числу сделок в октябре 2019	Ранг по числу сделок в сентябре 2019	Застройщик	Оценка выручки в октябре 2019, млрд руб.
1	1	ПИК	20,71
2	2	Ingrad	6,96
3	17	Гранель	5,50
4	27	Самолет Девелопмент	5,20
5	3	MR Group	3,95
6	19	ФСК Лидер	3,79
7	6	Донстрой	3,05
8	9	A101 Девелопмент	3,01
9	4	Эталон-Инвест	2,56
10	5	Capital Group	2,38

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).

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК ОДИНЦОВСКОГО РАЙОНА

Цены на квартиры в новостройках Одинцовского городского округа

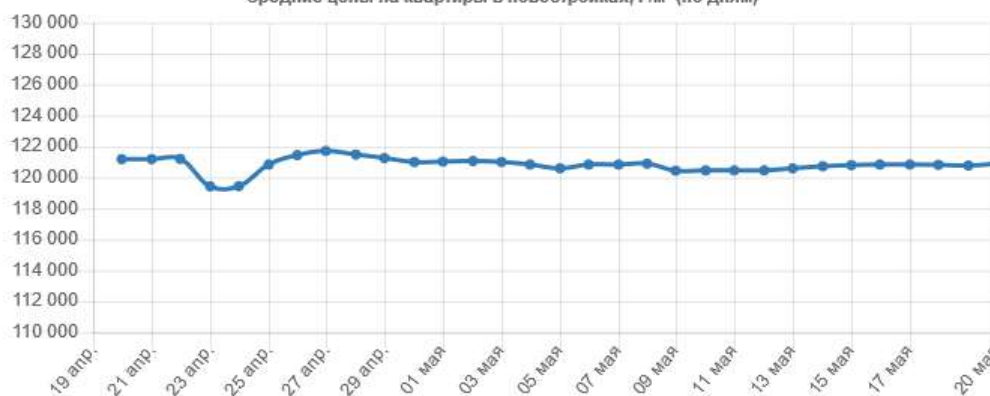
Средняя цена за май 2020

120 758 Р/м² ↓ 0,30%

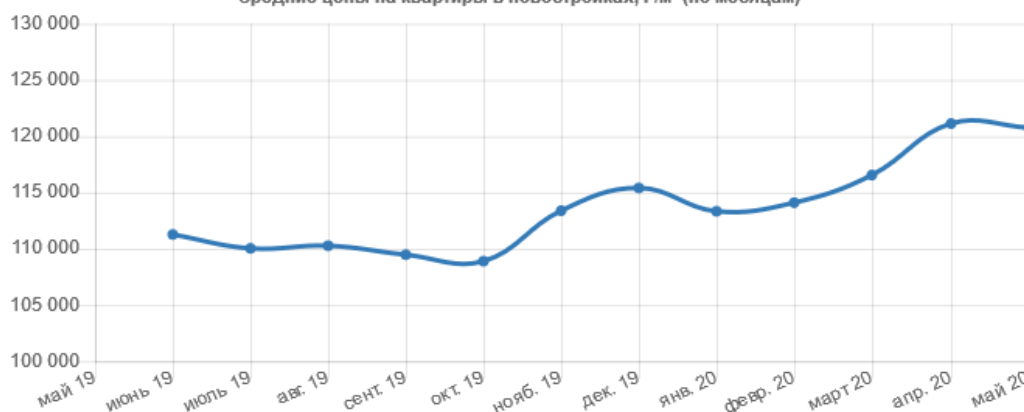
База квартир от застройщиков в Одинцовском городском округе

Однокомнатные	4 789 907 Р ↓ 0,91%	135 842 Р/м² ↓ 2,02%
Двухкомнатные	6 521 963 Р ↓ 1,91%	117 275 Р/м² ↓ 0,50%
Трехкомнатные	8 255 026 Р ↓ 2,76%	109 874 Р/м² ↓ 2,46%
Многокомнатные (4+)		112 168 Р/м² ↓ 5,23%
Цены на вторичное жилье		

Средние цены на квартиры в новостройках, Р/м² (по дням)



Средние цены на квартиры в новостройках, Р/м² (по месяцам)



Динамика стоимости новых квартир в Одинцовском городском округе

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
май 2020	120 758 ₽	↓ 0,30%
апрель 2020	121 133 ₽	↑ 3,92%
март 2020	116 555 ₽	↑ 2,15%
февраль 2020	114 100 ₽	↑ 0,67%
январь 2020	113 332 ₽	↓ 1,79%
декабрь 2019	115 410 ₽	↑ 1,78%
ноябрь 2019	113 386 ₽	↑ 4,12%
октябрь 2019	108 897 ₽	↓ 0,52%
сентябрь 2019	109 472 ₽	↓ 0,72%
август 2019	110 271 ₽	↑ 0,21%
июль 2019	110 035 ₽	↓ 1,11%
июнь 2019	111 271 ₽	↑ 0,18%
май 2019	111 067 ₽	

Источник: www.realtymag.ru/podmoskovye/odincovskiy/novostroyka/prodazha/prices
Обзор рынка новостроек Одинцовского района

В 2014 году, [говоря об Одинцово](#), мы выделяли три основные черты этого города: доступность, экологию и комфорт. На тот момент он занимал лидирующие позиции в рейтингах по данным показателям. Удалось ли ему сохранить свои преимущества сейчас, спустя 5 лет? Насколько изменилась ситуация в Одинцово и стоит ли рассматривать этот город для переезда, например, в качестве альтернативы Новой Москве?

Что касается экологической ситуации, то здесь она по-прежнему считается благоприятной. По данным «Экологического рейтинга 150 городов России» за 2018 год, Одинцово находится на 16 месте, пропустив вперед только такие города Московской области, как Домодедово и Королев. По данным портала «Подмосковье сегодня», Одинцово занимает 2 строчку в Топ-10 городов Московской области, в которых приятно не только жить, но отдыхать, развлекаться и работать. Экология этого места действительно находится на высоком уровне – город тесно соседствует с рекреационным комплексом «Подушкинский лес», который относится к особо охраняемым природным территориям. Кроме того, западное направление считается исторически престижной локацией. А еще Одинцовский округ находится на втором месте в рейтинге по вводу жилья среди городов области. По данным Минжилполитики, здесь с начала 2019 было введено в эксплуатацию 15 жилых объектов.

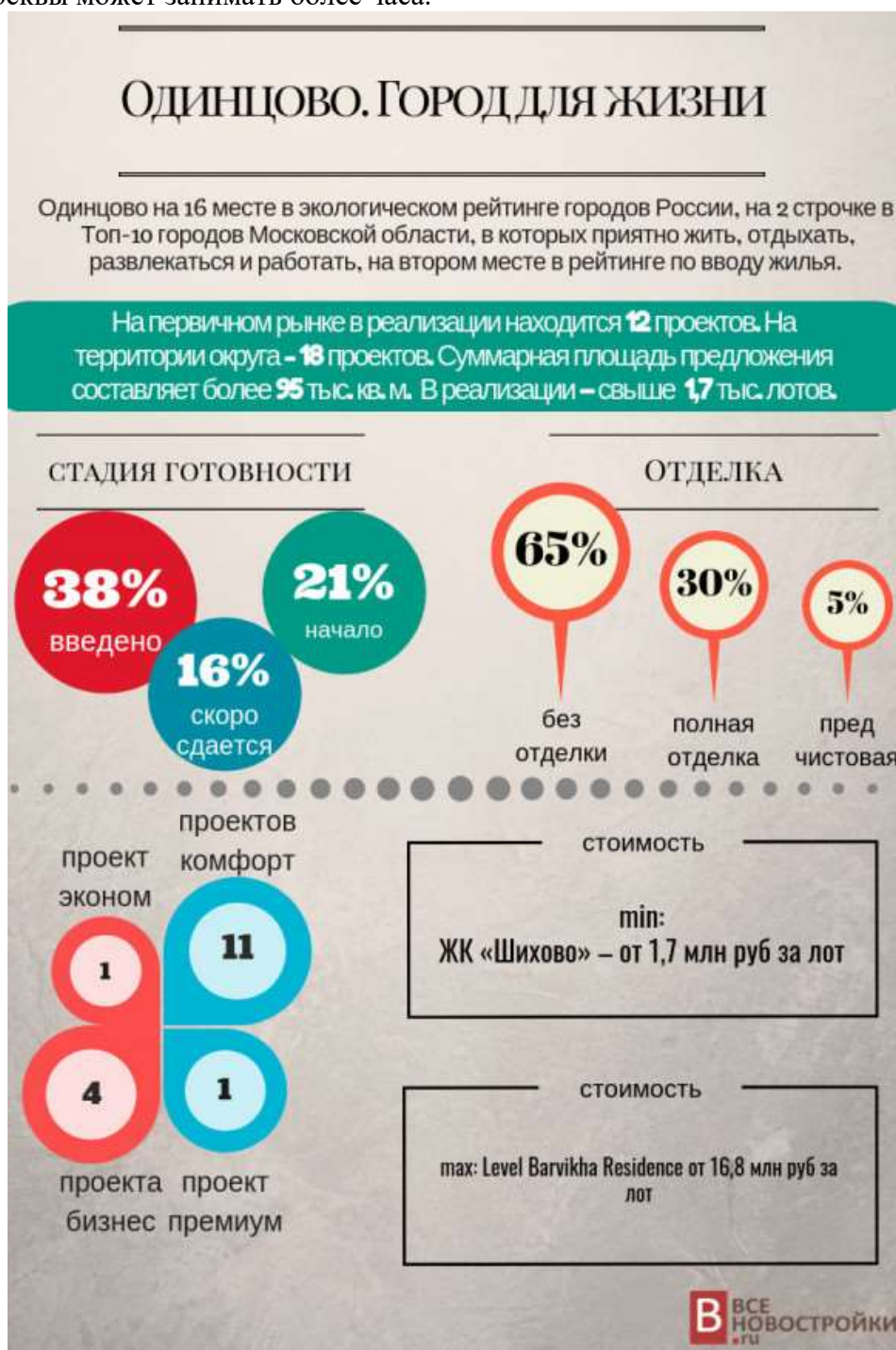
С рейтингами и положительными оценками согласна Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой». Одинцово – один из наиболее развитых и комфортных городов в Подмосковье. Помимо отличной экологии, хорошей транспортной доступности (есть ветка ЖД, скоро стартует запуск ветки МЦД – по сути легкое метро, функционирует платный обход Одинцово для автомобилистов), город отличается хорошими возможностями для развития детей. Например, на бульваре Маршала Крылова работает балетная школа, руководит которой народная артистка России Илзе Лиепа. Преподают здесь детский балет, основы классического танца, хореографию и пилатес. Есть в Одинцовском районе и вальдорфская «Живая школа», расположенная в деревне Ларюшино. Статус города повышает и инновационный кластер «Сколково».

По мнению директора по маркетингу ГК «Инград», Анны Соколовой, город делают привлекательным два фактора: хорошая транспортная доступность и небольшая удаленность от Москвы. Также в Одинцово хорошо развита образовательная инфраструктура – множество школ, несколько лицеев и гимназий, действуют филиалы нескольких известных ВУЗов – МГИМО и РГГУ. На достойном уровне находится спортивная инфраструктура, на территории

города расположены центр хоккея, баскетбольный комплекс, бассейн, ледовый дворец, лыжная трасса имени И. Лазутиной.

Генеральный директор агентства недвижимости «БОН ТОН», Наталия Кузнецова поддерживает коллег, подчеркивая, что Одинцово представляет собой комфортное пространство для жизни с учетом наличия развитой инфраструктуры, близкого расположения к Москве и разветвленной сети транспортных маршрутов. Локацию связывает со столицей Минское шоссе, кроме того, транспортную доступность обеспечивает железнодорожная линия, которая интегрирована в единую пассажирскую сеть в рамках МЦД-1.

Эксперты единодушны, однако следует добавить, что в последнее время общую экологическую картину города немного омрачает промзона в Очаково-Матвеевском, ставшая причиной загрязнения воздуха в западной части Москвы и области. Ну а транспортная доступность, в пиковые часы, становится недоступной или труднодоступной, дорога от Одинцово до Москвы может занимать более часа.



На первичном рынке города в реализации находится 12 проектов, рассказала Наталия Кузнецова. Суммарная площадь предложения составляет более 95 тыс. кв. метров. В реализации – свыше 1,7 тыс. лотов. Существенная часть предложения (37,7%) введена в строй, на заключительных стадиях находится 16% рынка, на начальных стадиях – 21,3%.

Большая часть жилья – 65%, реализуется без отделки. Остальные 35% распределяются следующим образом: с полной отделкой – 30%, с предчистовой – 5%.

Объем реализации с начала года вырос на 24%. Показатели в два раза выше по сравнению с предыдущим периодом. И этому во многом поспособствовал жилой комплекс «Инновация», на долю которого приходится большая часть суммарной реализации (42%). На втором месте – ЖК «Одинцово -1» с долей на уровне 20%, на третьем месте – «Одинбург» с долей 14%.

Средняя площадь реализованных лотов составила 44 кв. м, что на 10% ниже, чем в прошлом году, и на 12%, чем в 2017 году. Средняя площадь проданных предложений в ЖК «Инновация» составила 35 кв. м. Наибольшим спросом пользуются студии площадью от 17 до 35 квадратных метров.

Доля студий, находящихся в реализации, в среднем по проектам составляет от 45 до 65%.

По данным Ирины Доброхотовой, купить квартиру на первичном рынке можно в 45 корпусах, а если посмотреть на территорию всего Одинцовского городского округа – то на карте можно увидеть 34 различных новостройки на 114 корпусов.

Рассматриваемый округ, как и в целом западные направления в Москве и Подмосковье, относится к популярным локациям – он востребован у покупателей жилья, соответственно, привлекает и девелоперов. Год назад на экспозиции было представлено 106 корпусов в 36 проектах. А, например, в 2015 году продажи велись в 26 проектах.

Объем реализуемого жилья, на протяжении двух последних лет, сохраняется примерно на одном уровне – предложение пополняется в основном за счет новых очередей в уже реализуемых объектах, считает Анна Соколова. Среди интересных проектов, советует обратить внимание на «Одинград. Кварталы «Лесной» и «Центральный» и «Одинград. Семейный квартал».

Группа компаний «Самолет» среди качественных и востребованных проектов называет свой апарт-комплекс «Спутник», что логично. Строительство апарт-комплексов с объектами социальной инфраструктуры ведется в деревне Раздоры Одинцовского городского округа, всего в 500 метрах от МКАД. Ближайшая станция метро – «Строгино». Помимо внешней инфраструктуры, предусмотрена и развитая собственная: несколько детских садов, школа, спортивные и игровые площадки, медицинский центр.

Вообще, на первичном рынке жилья города представлены современные проекты комфорт-класса, в той или иной степени имеющие схожие качественные характеристики. Преимущественно монолитное домостроение, первые этажи под коммерческую инфраструктуру, также в составе масштабных ЖК могут присутствовать объекты социальной инфраструктуры. Если говорить про класс комфортности в городе, то застройщики предлагают исключительно новостройки массового сегмента: 11 проектов относятся к комфорт-классу, и один (ЖК «Центральный») – к эконом-классу. А вот на территории городского округа уже можно найти и бизнес-класс (Панорама Сколково, Резиденции Сколково, М1 Сколково, Успенский квартал), и премиум (Сколково Парк), и элитное жилье (Level Barvikha Residence).

Но в среднем по городскому округу (прежнее название – Одинцовский район) жилье массового сегмента преобладает, занимая долю почти в 65% по числу реализуемых проектов. Наиболее доступные квартиры предлагаются в ЖК «Шихово» – от 1,7 млн руб. за студию. В самом дорогом проекте Level Barvikha Residence цены начинаются с 16,8 млн руб.

По данным «БЕСТ-Новострой», средневзвешенная цена 1 кв. м в новостройках массового сегмента в Одинцово составляет 92,3 тыс. руб. Год назад этот показатель находился на уровне 83,6 тыс. руб., а в начале 2018 года – 78,3 тыс. руб. Средневзвешенная цена

квадратного метра, по словам Натальи Кузнецовой, выросла на 10% по сравнению с прошлым годом. Основной прирост демонстрировали проекты, стартовавшие в конце 2018-го.

Планомерный рост цен прежде всего объясняется изменением структуры экспозиции и ростом строительной готовности жилых комплексов. Сейчас строительная готовность новостроек массового спроса в Одинцовском округе достаточно высока: больше половины корпусов уже введены в эксплуатацию или готовятся ко вводу. Только 12 корпусов находятся на нулевой стадии или в процессе подготовки, а значит, предлагают минимальные цены покупателям.

Что касается спроса – в среднем ежемесячно в городе продается порядка 240 квартир. Спрос в первой половине текущего года уступает показателям аналогичного периода прошлого на 19%, рассказывает Анна Соколова.

В связи с тем, что в Одинцово за последние два года вышло мало новых проектов, а строящиеся масштабные комплексы почти распроданы и построены – ввод жилья постепенно сокращается. Если по итогам 2017 г. в Одинцовском районе было введено порядка 900 тыс. кв. м жилья, то в 2018 этот показатель сократился почти на 40% (до 552 тыс. кв. м). По итогам восьми месяцев текущего года объем построенного жилья составил 363 тыс. кв. м, однако к концу года данный показатель может увеличиться.

В заключение хотелось бы сказать о том, что Одинцово все еще остается одним из наиболее привлекательных городов Московской области для жизни и работы. Город растет, развивается и продолжает изменяться в соответствии с актуальными потребностями своих жителей. Например, здесь активно ведется ремонт дорог (40 км нового полотна только за 2019 год), благоустраиваются существующие и открываются новые уникальные парки (например, Малевича), приводятся в порядок дворовые территории (45 новых территорий в ближайшие 1,5 года).

Специально для портала Все новостройки.ру

Источник: <https://vsenovostroyki.ru/expert/16030/>

В 2017 году в Одинцовском районе планируется выход 900 тыс. кв. м В Одинцовской районе представлено 28 проектов с более 4,6 тыс. квартир, что на 1,5% больше, чем в аналогичный период 2015 года. Средневзвешенная цена предложения находится на уровне 111,5 тыс. руб./кв. м, за год она уменьшилась на 0,4%. Основная часть предложения на первичном рынке Одинцовского района представлена монолитно-кирпичными и панельными домами экономкласса – 45,2% от суммарной площади квартир, доля новостроек комфорт-класса составила 43,4%. За год на рынок вышли следующие проекты: апарт-комплекс бизнес-класса Sky Skolkovo, город-событие комфорт-класса «Лайково», а также жилой комплекс комфорт-класса «Спутник». В разрезе по типам квартир средневзвешенная цена изменилась следующим образом: на студии – повысилась на 2%; на однокомнатные квартиры – понизилась на 4,5%; на двухкомнатные квартиры – сократилась на 2,5%; на трехкомнатные квартиры – выросла на 7,5%; на четырехкомнатные квартиры – увеличилась на 24,2%. За год в структуре предложения на рынке Одинцовского района произошли следующие изменения: Доля бизнес-класса снизилась на 7%, а объем предложения – на 43% за счет снятия с продажи пула квартир в ЖК «Резиденции Сколково». Этим же фактором в совокупности с высокой стадией готовности большинства реализуемых в сегменте проектов обусловлен рост средней цены на 40,9%. Доля комфорт-класса увеличилась на 1,9%, а объем предложения, напротив, снизился на 2,9%, что связано с высокими темпами реализации таких проектов, как UP-квартал «Сколковский» и ЖК «Единый Стандарт», а также выходом новых корпусов на начальной стадии строительства. По этой причине цена в сегменте выросла на 6,8%. Объем предложения экономкласса существенно не изменился. В течении года наблюдались стабильные темпы продаж и пополнения объемов квартир в реализации. В сегменте не выходило новых объектов, что дало основание для роста цены на 2,5%. «Традиционно рынок первичной недвижимости города Одинцово и Одинцовского района является одним из самых динамично развивающихся в Московской области. В 2017 году в локации ожидается рост средней цены во всех сегментах за счет повышения стадий строительной готовности, а также выход новых проектов с объемом порядка

900 тыс. кв. м», – отмечает Юлия Сапор, руководитель Аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet. Источник: Est-a-Tet

Источник

контента: http://indriksons.ru/news/v_2017_godu_v_odintsovskom_rayone_planiruetsya_vykhod_900_tys_kv_m_/?sphrase_id=5762

indriksons.ru

Обзор рынка жилья Московского региона 2017

Словосочетание «неустойчивое восстановление» лучше всего подходит для описания итогов 2017 года на московском рынке жилья. Сегмент новостроек в «старой» Москве уверенно рос на протяжении всего года. Однако внимательное изучение внутренней структуры его роста и ситуация в других сегментах и разных районах пока не дает возможности зафиксировать уверенный тренд на восстановление рынка недвижимости в Московском регионе в целом. Аналитический центр ЦИАН проанализировал, какие индикаторы рынка недвижимости выросли, какие снизились, а какие практически не изменились по итогам 2017 года.

Индикаторы рынка, демонстрировавшие рост в 2017 году

Выросли темпы продаж в новостройках, выручка застройщиков и средний чек на первичном рынке в Москве в «старых» границах

Рекордный рост числа сделок на столичном рынке новостроек обеспечили, прежде всего, ЖК комфорт-класса в периферийных районах Москвы в «старых» границах (+37% по числу сделок, +44% по выручке по отношению к аналогичному периоду 2016 года в муниципалитетах столицы за МКАД). Оптимум в сочетании цен квадратного метра, наличия метро, сложившейся инфраструктуры и столичного статуса определили наиболее высокую концентрацию сделок именно в этих ЖК. Из топ-5 лидеров по темпам продаж среди всех ЖК столицы 4 объекта находятся за МКАД, но в границах города до расширения 2012 года.

В Митино, Солнцево, Северном, Бутово, Некрасовке за счёт этих проектов комплексной застройки («Лучи», «Северный», «Мещерский лес», «Гринада», «Столичные поляны», «Некрасовка») в среднесрочной перспективе может измениться не только внешний облик части кварталов, но и структура социального состава этих муниципалитетов в целом.

Выросла по итогам 2017 года и средняя стоимость реализованного объекта недвижимости в пределах Москвы. Важный вклад в рост этого показателя внесло восстановление спроса в объектах премиум-класса (в январе-ноябре 2017 года в них было реализовано 827 лотов, в 1,5 раза больше, чем в аналогичный период 2016 года).

Увеличилась доля сделок в застройщиках-лидерах и их крупнейших жилых комплексах

Продажи в строящихся новостройках в Московском регионе все сильнее концентрируются у лидеров рынка (как среди застройщиков, так и в отдельных ЖК). Это может снизить выручку застройщиков проектов «второго эшелона», что несет риски для восстановления рынка. В Москве на топ-10 застройщиков приходится 54% сделок, в Новой Москве 93%, в Московской области 62%. Год назад аналогичные показатели составляли 51%, 91% и 51% соответственно.

Топ-10 ЖК Москвы в старых границах концентрируют 31% регистраций ДДУ, в Новой Москве 76%, в Московской области 28% (аналогичные параметры 2016 года — 27%, 74%, и 24%).

На 10-х-20-х местах в рейтинге по темпам продаж находятся крупные проекты заметных застройщиков, но темпы продаж в них в абсолютном выражении невысоки; скорость реализации квартир в них не позволит реализовать большинство корпусов этих ЖК внутри стандартного 3-летнего девелоперского цикла, что приведет к формированию нереализованных остатков у застройщиков после сдачи объекта.

Выросла доля ипотечных сделок во всех сегментах рынка и локациях

Доля ипотечных сделок на рынке новостроек в 2017 году стабильно увеличивалась во всех сегментах и локациях. По рынку в целом она выросла с 41% в феврале до 53% в ноябре. В отдельных ЖК в Московской области на сделки с использованием банковского финансирования приходится более 2/3 сделок (лидеры — ЖК «Видный Берег», «Две Столицы», «Пятницкие кварталы»; в них в 2017 году было зарегистрировано 79%, 78% и 75% ДДУ от общего числа регистраций).

В Москве по доле ипотечных сделок лидируют ЖК «Лидер в Чертаново» (74%), «Ясенева 14» (67%), в Новой Москве ЖК «Южное Бунино» (67%). Среди банков в Московском регионе уверенно впереди «Сбербанк» и ВТБ (46% и 30% сделок соответственно), банк «Возрождение» (5% регистраций ДДУ с ипотекой) занимает 3-е место.

Увеличились цены предложения на первичном рынке в большинстве локаций

Осенью 2017 года на рынке сформировался тренд «растут цены — растут скидки». Рост базовых цен по рынку в целом связан с меньшим числом корпусов, вышедших в этом году в реализацию на котловане по сравнению с прошлым. В результате средняя цена квадратного метра в Москве выросла на 6% по отношению к декабрю 2016, аналогичный рост зафиксирован в столичных муниципалитетах за МКАД и в Новой Москве.

Одновременно с повышением базовых цен экспозиции стали расти и скидки. Если весной и летом 2017 года средний дисконт составлял 4-5% от прайс-листа, то к концу осени этот показатель вплотную приблизился к двузначным значениям.

Крупнейший застройщик московского региона компания ПИК предлагает покупателям новогоднюю скидку в 10%, что стало ориентиром и для других девелоперов. 10%-20%-е скидки в эконом- и комфорт-классе — косвенное свидетельство преждевременности запуска процесса органического роста цен некоторыми застройщиками; покупатель пока не готов переплачивать на затоваренном рынке, поэтому некоторые из опрометчивых решений по индексации цен приходится скрывать последующими акциями.

Выросли цены предложения на вторичном рынке в центре Москвы, а также в районах столицы за МКАД (включая Новую Москву)

Фиксация роста цен предложения на вторичном рынке — не более, чем статистическое упражнение. Внятное объяснение росту цен в экспозиции на вторичном рынке можно найти лишь в центре Москвы внутри Садового кольца, где к осени завершились масштабные работы по благоустройству. Зафиксированный рост цен в других локациях и типах метражей актуален лишь для параметров цен предложения.

Важный итог 2017 года — рекордно высокая величина поправки на торг. Она росла на протяжении всего кризиса 2014-2017 гг., составив к концу года 9,6% в Москве, 7,7% в Московской области. Именно изменение коэффициента уторговывания будет адекватнее отражать динамику вторичного рынка в ближайшие несколько кварталов, а не привычные изменения цен предложения.

Выросли ставки аренды

На протяжении 3 последних лет (2015, 2016, 2017 гг.) арендаторы привычно пытались повышать цены в августе, но к зимним месяцам импульс первого месяца бизнес-сезона угасал и ставки зимой колебались вокруг сложившихся ценовых уровней (29-31 и 40-42 тыс. руб. для обычных «однушек» и «двушек» в спальнях районах Москвы соответственно).

В этом году небольшой рост ставок аренды не исчерпал себя и к декабрю. На 2-3% выросли ставки практически во всех типах квартир и зонах Московской агломерации. Сильнее увеличились требования арендодателей 2-3-комнатных квартир в престижных районах, рост в эконом-классе выражен слабее.

Индикаторы рынка, снижавшиеся в 2017 году

Сократилось число новых проектов на первичном рынке

Ужесточение требований законодательства зимой 2017 года заметно сократило число новых проектов, выведенных в реализацию в уходящем году. К примеру, в Новой Москве за первые 6 месяцев этого года не стартовало ни одного нового ЖК. Концентрация

потребительского спроса в московских ЖК снизила интерес застройщиков к проектам в Подмоскowie.

В Московской области в 2017 году вышло в 2 раза меньше новинок рынка, чем в 2016 году, это приблизило к паритету по объему активного предложения между столицей и ее пригородами (42 тыс. лотов выведено в реализацию в Москве, 10 тыс. лотов в Новой Москве и 73 тыс. лотов в Московской области экспонируется в декабре 2017 года).

Упали объемы продаж и выручка застройщиков в Московской области

Рост числа сделок на рынке новостроек Москвы отмечается на фоне снижения интереса покупателей к объектам в Подмоскowie. Эти процессы частично взаимосвязаны, так как именно масштабное освоение столичных промзон, строительство жилых комплексов на пустырях и резервных территориях на окраинах Москвы с привлекательным соотношением «цена/качество местоположения» привлек в эти локации тех, кто раньше мог ориентироваться только на Подмоскowie или же вовсе не рассматривал сценарий покупки жилья, а предпочитал его арендовать.

Это привело к сжатию подмосковного рынка, выраженного как в снижении числа сделок, так и в падении выручки. Сильнее всего это отмечается в городах Среднего и Дальнего Подмоскovia, снижается спрос на малоэтажные жилые комплексы.

Уменьшилось новое предложение на вторичном рынке жилья

На вторичном рынке число вновь выведенных в реализацию квартир в Московском регионе в целом в 2017 году сократилось на 15% (а в сегменте аренды на 25-30%). Отдельные локации (например, московские районы за МКАД) просели еще сильнее (на 24%). Частично это связано с изменением политики сайтов-интеграторов объявлений (растут цены размещения и качество модерации), что снижает вклад несуществующих квартир в объем предложения.

Но у этого есть и внутрирыночное обоснование. Долгосрочным трендом на российском рынке недвижимости становится снижение привлекательности квартир на вторичном рынке по сравнению с новостройками. Причина не только в более привлекательных предложениях по цене, но и в заметном росте качества продукта на первичном рынке на фоне морального и физического устаревания домов и кварталов советской постройки.

Индикаторы рынка, оставшиеся почти без изменений по итогам 2017 года

Цены в новых новостройках практически не меняются

Рост цен на всем рынке новостроек происходит, прежде всего, за счет повышений цен внутри отдельных корпусов при росте их строительной готовности. В 2017 застройщики очень аккуратно подходили к индексации цен. В Московской области рост цен в процессе строительства для корпусов, где в экспозиции находилось более 10 лотов в каждый из месяцев, составил 8,8% (на фоне аналогичного показателя в 2016 году в 9,4%). Т.е., даже на фоне улучшения макроэкономической конъюнктуры застройщики опасаются увеличивать цены из-за риска потерять клиента в условиях острейшей конкуренции с другими ЖК. Отсутствие органического роста цен заметно при сравнении средних цен по новым проектам (корпусам, стартовавшим в этом году).

В периферийных районах столицы и в 2016 и в 2017 годах девелоперы выводили проекты по 110-120 тыс. руб. за кв. м. В Московской области в декабре 2016 года квадратный метр в лотах в корпусах, стартовавших в январе-декабре 2016, стоил 76,6 тыс. руб., в декабре 2017 года аналогичный показатель (стоимость метра в проектах текущего года) — 75,8 тыс. руб. В новых проектах меньше выражен и разброс цен между секторами города. Жилые комплексы в восточных районах столицы остаются дешевле западных, но разница на протяжении последних лет сокращается. Развитие инфраструктурных проектов (МЦК, Третий пересадочный контур метро, хордовые автомагистрали), освоение промзон выравнивает многолетние различия в уровне престижности западных и восточных районов Москвы.

Объем активного предложения на первичном рынке стабилен

Несмотря на сокращение объема нового предложения, число лотов, находящихся в активной реализации (уникальных квартир в прайс-листах застройщиков и агентств) на протяжении года практически не изменилось. Это связано с большим числом квартир и

апартаментов, находящихся у застройщиков в резерве. Часть этих объемов постепенно вводится на рынок, что держит его объем в диапазоне 125-130 тыс. лотов на протяжении всего года. Как и в течение всех последних лет, на рынке отмечается опасность затоваривания.

Существующий объем активного предложения и резервов может уйти с рынка по текущим темпам продаж за 30 месяцев в Москве в старых границах, за 11 месяцев в Новой Москве, за 20 месяцев в Московской области. Хотя указанные сроки выше (на 3-4 месяца по каждому субрынку), чем в начале года, но они все же укладываются в сценарий устойчивого развития рынка, так как не превышают чувствительный для него уровень в 36 месяцев (средний жизненный цикл девелоперского проекта).

Средняя площадь лота на первичном рынке перестала снижаться

Снижение средней площади квартиры (как в предложении у застройщиков, так и фактически проданных) сопровождало последние 3 года развитие рынка в условиях кризиса. Стремление увеличить долю более ликвидных студий и однокомнатных квартир для привлечения на рынок новых покупателей сделало средний метраж лотов в новостройках меньше, чем в советских панельных домах. Корпуса, полностью состоящие из лотов с минимально возможными площадями, могут быть потенциальными источниками формирования социально неблагополучной среды в среднесрочной перспективе.

В уходящем году средние метражи квартир практически не изменились, что уже можно считать позитивным индикатором. Участники рынка смогли в этом году реализовать больше полноценных квартир и апартаментов, чем в 2014-2016 гг. Решение о субсидировании ипотечной ставки для семей с 2 и более детьми в 2018 году может дополнительно увеличить спрос на 2-3-комнатные квартиры.

НОВОСТРОЙКИ Предложение	Москва (внутри Садового кольца)	Москва (от Садового кольца до ТТК)	Москва (от ТТК до МКАД)	Москва (за МКАД)	Новая Москва	Ближнее Подмосковье (0-10 км)	Среднее Подмосковье (10-20 км)	Дальнее Подмосковье (>20 км)
Вышло новых ЖК, ед.	7	14	47	3	4	6	12	11
сравнение с 2016 годом, ед.	-2	-4	2	-2	-4	-16	-7	-8
Вышло новых корпусов, ед.	11	24	134	20	66	78	127	60
сравнение с 2016 годом, ед.	2	-14	-10	-9	-29	-52	18	-60
Объем предложения (на конец года), число лотов	815	4987	28811	7481	10050	27467	27448	18570
сравнение с 2016 годом, %	-26%	-10%	-23%	-15%	7%	23%	0%	14%
Средняя площадь лота (на конец года), кв. м	123	91	66	57	53	57	52	52
сравнение с 2016 годом, %	-5%	-3%	-1%	0%	-5%	2%	0%	-4%
Застройщик-лидер (по числу лотов в активной продаже), ед.	Интеко (103)	MR Group (843)	MR Group (2874)	Авеста (2615)	А 101 (2241)	ПИК (3698)	Urban (3101)	Стройпромавтомагика (1601)
лидер 2016	Интеко (106)	AFI Development (481)	ПИК (2363)	ПИК (2162)	А 101 (1634)	ПИК (5307)	ПИК (3832)	Стройпромавтомагика (1835)
Цены								
Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб.	717	376	194	115	102	92	78	63
сравнение с 2016 годом, %	-10%	6%	-3%	5%	6%	-3%	1%	3%
Средняя цена кв. метра (на конец года) в новых проектах, тыс. руб.	425	283	173	109	101	89	77	62
сравнение с 2016 годом, %	-26%	13%	-3%	0%	6%	-2%	-3%	3%
Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб.	-	12,2	7,2	4,8	4,2	3,8	3,2	2,5
сравнение с 2016 годом, %	-	3%	6%	2%	0%	-3%	0%	-4%
Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб.	31,6	19,0	10,6	6,5	5,6	5,3	4,3	3,7
сравнение с 2016 годом, %	-19%	19%	-1%	0%	4%	-2%	0%	0%
Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб.	48,7	28,5	15,9	8,2	7,9	7,2	6,2	4,9
сравнение с 2016 годом, %	3%	5%	-5%	9%	-2%	-3%	5%	2%

ВТОРИЧКА	Москва (внутри Садового кольца)	Москва (от Садового кольца до ТПК)	Москва (от ТПК до МКАД)	Москва (за МКАД)	Новая Москва	Ближнее Подмосковье (0-10 км)	Среднее Подмосковье (10-20 км)	Дальнее Подмосковье (>20 км)
Предложение								
Выведено новых лотов в реализацию (январь), ед.	5287	20143	163461	18017	21204	86991	55824	76231
сравнение с 2016 годом, %	-15%	-13%	-19%	-24%	-5%	-7%	-10%	-15%
Цены								
Средняя цена кв. метра (на конец года), тыс. руб.	499	298	191	143	113	102	85	68
сравнение с 2016 годом, %	9%	-3%	-1%	2%	2%	-2%	-2%	-1%
Средняя цена лота 35-45 кв. м, млн руб.	14,0	10,2	6,9	5,6	4,8	4,2	3,4	2,8
сравнение с 2016 годом, %	0%	4%	3%	2%	2%	-5%	-6%	-3%
Средняя цена лота 55-65 кв. м, млн руб.	25,3	16,2	10,3	8,4	6,8	6,4	5,0	4,1
сравнение с 2016 годом, %	6%	-2%	-2%	6%	5%	-2%	3%	2%
Средняя цена лота 75-85 кв. м, млн руб.	37,7	24,5	15,9	10,8	9,1	7,9	5,6	5,0
сравнение с 2016 годом, %	19%	-3%	-2%	1%	5%	1%	0%	-2%
АРЕНДА								
Предложение								
Выведено новых лотов в реализацию (январь), ед.	9430	22560	193527	18254	8856	40935	20722	17062
сравнение с 2016 годом, %	-36%	-40%	-39%	-37%	-32%	-31%	-29%	-26%
Ставки								
Средняя ставка аренды 1-ком. кв-ры, тыс. руб.	61,1	45,3	32,3	29,1	26,9	26,7	22,1	19,7
сравнение с 2016 годом, %	5%	4%	3%	4%	3%	1%	2%	1%
Средняя ставка аренды 2-ком. кв-ры, тыс. руб.	100,2	66,4	43,2	37,8	35,8	33,8	27,5	24,5
сравнение с 2016 годом, %	1%	1%	3%	2%	8%	1%	2%	0%
Средняя ставка аренды 3-ком. кв-ры, тыс. руб.	177,8	116,2	71,2	49,6	46,0	44,6	34,8	32,9
сравнение с 2016 годом, %	-2%	6%	6%	2%	13%	3%	-5%	3%

Одинцовский район на сегодняшний день является одним из самых активно застраиваемых в Московском регионе. Одновременно с этим, он является еще и самым престижным в Подмосковье - здесь расположена легендарная «Рублевка» и проживают самые обеспеченные люди страны. При этом, несмотря на ауру элитности, в городе Одинцово и его окрестностях можно приобрести квартиры по очень привлекательной цене. Эксперты компании «Метриум Групп» подготовили рейтинг самых доступных новостроек Одинцовского района.

По объему предложения на первичном рынке Одинцовский район вполне может соперничать с Новой Москвой: по состоянию на конец третьего квартала 2014 года здесь находилось в продаже свыше 7,5 тыс. квартир. По оценке аналитиков «Метриум Групп», на присоединенных к столице территориях этот показатель лишь на 10% выше - 8,3 тыс. квартир.

Всего в Одинцовском районе Московской области на текущий момент в продаже представлены квартиры в 37 жилых комплексах. 10 из них расположены непосредственно в городе Одинцово, остальные - в его окрестностях. В процентном соотношении на долю Одинцово приходится 28% квартир на первичном рынке.

Разброс цен на локальном рынке довольно велик: минимальная стоимость квадратного метра представлена в ЖК «Высокие Жаворонки» - 52,7 тыс. рублей. Максимум зафиксирован в ЖК «Сколково Парк» - 320 тыс. рублей за «квадрат». Таким образом, разница составляет более 6 раз.

Разница в стоимости квартиры еще более ощутима: в ЖК Arila стоимость лота начинается от 2,15 млн рублей, а в «Сколково Парк» достигает 41,93 млн рублей. То есть за стоимость самой дорогой квартиры в Одинцовском районе можно приобрести 19,5 самых дешевых квартир.

В пятерку самых доступных жилых комплексов по цене квадратного метра, помимо ЖК «Высокие Жаворонки», также входят жилые комплексы «Князь Голицын» (54,6 тыс. руб.), «Успенский» (56,5 тыс. руб.), Дом на Успенке (58 тыс. руб.) и «Голицыно Парк» (58 тыс. руб.).

Топ-10 самых доступных ЖК Одинцовского района по стоимости кв. м

1		Квартиры в ЖК «Город-события Лайково» Подмосковье, Одинцовский район, с. Лайково Срок ГК: IV квартал 2018	от 1 716 000 Р <i>Площадь квартиры 35,2 м²</i>
2		Квартиры в ЖК «Высокие жаворонки» Подмосковье, Одинцовский район, г.п. Большое Буково Срок ГК: III квартал 2018	от 2 250 400 Р <i>Площадь квартиры 38 м²</i>
3		Квартиры в ЖК «Ликино» Подмосковье, Одинцовский район, г.п. Жаворонковское, д.с. Ликино, ул. 80, 81, 82 Срок ГК: I квартал 2018	от 2 516 000 Р <i>Площадь квартиры 37 м²</i>
4		Квартиры в ЖК «Одинцово-1» Подмосковье, Одинцовский район, Одинцово, ул. Рязанская, корп. 1-5 Срок ГК: IV квартал 2018	от 2 793 900 Р <i>Площадь квартиры 33,9 м²</i>
5		Квартиры в ЖК «Аккорд, Smart-квартал» Подмосковье, Одинцовский район, Жаворонки, д. Матвеево Срок ГК: II квартал 2018	от 3 060 000 Р <i>Площадь квартиры 38 м²</i>
6		Квартиры в ЖК «Немчиновка Резиденс» Подмосковье, Одинцовский район, ул. Спасская, корп. 1-4 Срок ГК: IV квартал 2017	от 3 486 000 Р <i>Площадь квартиры 42,8 м²</i>
7		Квартиры в ЖК «Союзный» Подмосковье, Одинцовский район, Одинцово, ул. Мавроком, д. 25 Срок ГК: III квартал 2018	от 3 502 800 Р <i>Площадь квартиры 35,9 м²</i>
8		Квартиры в ЖК «Единый Стандарт» Подмосковье, Одинцовский район, Одинцово, ул. Северная, д. 36 Срок ГК: III квартал 2017	от 3 646 800 Р <i>Площадь квартиры 50,85 м²</i>
9		Квартиры в ЖК «Сколкоевский» Подмосковье, Одинцовский район, Одинцово, ул. Чистяковой, корп. 3, 4, 8 Срок ГК: IV квартал 2018	от 3 760 000 Р <i>Площадь квартиры 34,5 м²</i>
10		Квартиры в ЖК «Сердце Одинцово» Подмосковье, Одинцовский район, кр. 7-7а, ул. Вокзальная, корп. 1-6 Срок ГК: I квартал 2019	от 3 762 500 Р <i>Площадь квартиры 41,7 м²</i>

Источник: <http://topnovostroek.ru/top/podmoskove/odincovskii_raion/>

По стоимости квартиры рейтинг самых доступных новостроек Одинцовского района возглавляет ЖК *Apila* с показателем 2,15 млн рублей за квартиру площадью 25,3 кв. м. На второй строчке разместился жилой комплекс «Высокие Жаворонки». Всего на 200 тыс. рублей дороже (2,17 млн рублей) здесь можно приобрести квартиру в 1,5 раза большую по площади - 38,7 кв. м. Замыкает тройку ЖК «Рублевский» - 2,2 млн рублей за 25,3 кв. м.

В пятерку также вошли жилые комплексы «Успенский» и «Успенские горки». В первом квартира площадью 37,7 кв. м обойдется 2,24 млн рублей, во втором предлагаются студии площадью 27,7 кв. м по цене от 2,29 млн рублей.

Для итогового рейтинга самых доступных новостроек Одинцовского района аналитики компании «Метриум Групп» разработали специальную систему оценок. По показателю «Минимальная стоимость кв. м» высший балл (10) получили жилые комплексы, где минимальная стоимость «квадрата» установлена на уровне ниже 55 тыс. рублей. Далее оценка снижалась на один балл по мере увеличения цены на каждые 5 тыс. рублей: 9 баллов в интервале от 55 до 60 тыс. рублей, 8 баллов от 60 до 65 тыс. рублей и т.д. Объекты с минимальной ценой свыше 100 тыс. кв. м автоматически получали оценку 0 баллов.

По показателю «Минимальная стоимость квартиры» один шаг был установлен на уровне 200 тыс. рублей. Максимальную оценку в 10 баллов получили жилые комплексы, в которых стоимость самой дешевой квартиры находится в интервале от 2 до 2,2 млн рублей, 9 баллов - от 2,2 до 2,4 млн рублей, 8 баллов - от 2,4 до 2,6 млн рублей и т.д. В ноль баллов были оценены проекты с минимальной стоимостью квартир 4 млн рублей и выше.

Первое место с максимально возможным баллом занял жилой комплекс «Высокие Жаворонки» - по обоим показателям он набрал 10 баллов. Вторую строчку занял ЖК «Успенский», получивший по 9 баллов. «Бронза» досталась проекту Дом на Успенке, где стоимость квадратного метра была оценена в 9 баллов, а стоимость квартиры - в 8.

Четвертое место досталось жилому комплексу «Голицыно Парк»: 9 баллов за стоимость «квадрата» и 7 - за стоимость квартиры. С таким же суммарным баллом замкнул пятерку лидеров ЖК «Успенские горки». Однако в этом проекте оценки распределились точно наоборот: 7 баллов за стоимость квадратного метра и 9 баллов за стоимость квартиры целиком.

«Одинцовский район Московской области, помимо престижного статуса, отличается прекрасная экология, хорошая транспортная доступность и высокий уровень развития инфраструктуры, - резюмирует генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. - Сочетание этих факторов делает местные новостройки крайне привлекательными как для покупателей из Москвы, так и из других регионов России. Несмотря на высокий спрос, квартиры в новостройках Одинцовского района предлагаются по очень привлекательным ценам. Ярким примером является лидер нашего рейтинга - ЖК "Высокие Жаворонки". Полноценную однокомнатную квартиру площадью 38,7 кв. м здесь можно приобрести всего за 2,17 млн рублей. У ближайших конкурентов за сопоставимые деньги предлагаются лишь студии в 1,5 раза меньшие по площади».

«ЖК «Высокие Жаворонки» предлагает квартиры, оптимальные с точки зрения бюджета покупки и площади приобретаемого жилья, - добавляет Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой». - Кроме того, приобретая однокомнатную квартиру сейчас, на старте продаж, впоследствии ее можно будет удачно и без доплат обменять на двухкомнатную в этом же проекте: «Высокие Жаворонки» реализуются очередями, поэтому на продажу постепенно будут выходить новые лоты по привлекательным ценам».

Источник: Аналитический центр Novostroy-M.ru

UP-Квартал «Сколковский»

В начале обзора стоит особо отметить новый проект от ФСК «Лидер» под названием UP-Квартал «Сколковский», который стартовал в сентябре. Всего в проекте на территории 25 га запланировано строительство 13 монолитных корпусов оригинальной авторской архитектуры 17-25 этажей, а также двух детских садов на 200 мест и школы на 1350 учащихся. Визуальные решения корпусов предусматривают использование систем навесного вентилируемого фасада ярких расцветок, а на крыше каждого корпуса предусматривается размещение котельных.

Сейчас в стадии активных продаж находятся корпуса №3 и №4 со сроком окончания строительства 4 кв. 2015 г. В настоящий момент стадия строительства – нулевой цикл.

Напомним, что главными составляющими любого жилого комплекса под брендом «UP-Квартал» являются 5 составляющих: доступность, комфорт, безопасность, функциональность и индивидуальность. В проектах сразу закладывается стандарт качества жилья бизнес-класса со свободными планировками с индивидуальными дизайн-проектами отделки.

С точки зрения доступности комплекс имеет отличные показатели - расположен всего 5 км от МКАД по Можайскому шоссе. До ж/д станции «Трехгорка» путь составляет 2 мин. пешком, на автомобиле до МКАД 10 мин и до станций метро «Парк Победы» и «Славянский бульвар» - порядка 20 мин на общественном транспорте. Параметрам безопасности в комплексе также будет уделено большое внимание – начиная от огороженной охраняемой территории до формирования однородной среды обитания и видеонаблюдения. Во второй секции 4-го корпуса предлагаются квартиры с полной чистовой отделкой. На выбор будут представлены три различных стиля отделки: «Авангард», «Ар-деко» и «Классика». Все работы выполняются комплексно, покупателю останется только приобрести в свою новую квартиру светильники, шторы и карнизы.

Уже сейчас доступны ипотечные программы от трех банков – «ВТБ24», «Банк МИА» и «Уралсиб», минимальная ставка по кредиту составляет 11,5% при первоначальном взносе не менее 20%. Также в комплексе действует программа беспроцентной рассрочки платежа, период которой определяется от размера первоначального взноса.

В настоящее время в проекте предлагается порядка 150 квартир площадью от 43,86 до 94,15 кв.м, стоимость метра стартует от 69 000 рублей, а бюджет покупки от 3,512 млн рублей. Цена на популярные однокомнатные квартиры стартует от 80 000 руб./кв.м., поэтому с учетом нулевой стадии текущей готовности этот проект является одним из самых интересных для инвестирования.

UP-Квартал «Западное Кунцево»

Также стоит отметить другой проект в формате UP-Квартал от того же девелопера – комплекс «Западное Кунцево» (проверен «Тайным покупателем»). Этот проект состоит из 19 монолитных корпусов общей площадью 99,96 тыс. кв.м и расположен всего в 2,3 км от МКАД и в 10 минутах езды до станции метро «Молодежная». В проекте построен и уже сдан подземный паркинг на 600 м/м, а в самих корпусах смонтированы качественные инженерные системы (например, бесшумные лифты SIGMA). Помимо других особенностей, дома в жилом комплексе высотой не более 6 этажей, что позволяет создать уютную и комфортную среду проживания. В комплексе также предлагаются квартиры с отделкой, и к трем описанным выше вариантам отделки добавляется еще «Модерн».

Первая очередь проекта уже достаточно давно сдана в эксплуатацию, во второй очереди строительства (корпуса 1-7) с 14.10.2014 идет выдача ключей, т.е. можно констатировать, что основные строительные работы в комплексе завершены. Сейчас ведутся работы по благоустройству территории комплекса. В свободной продаже осталось совсем немного квартир, порядка 33 шт., и цена за метр начинается с довольно высокой отметки в 128 000 руб., тогда как бюджет покупки начинается с 4,967 млн руб. (это за однокомнатную квартиру площадью 38,6 кв.м.). В целом же средняя цена кв.м. составляет 137 283 руб., что является самым высоким показателем среди объектов в рассматриваемом районе. Средний бюджет покупки квартиры в этом комплексе также не мал и составляет 9 223 542 руб.

ЖК «Да Винчи»

Проект бизнес-класса (проверен «Тайным покупателем») от известного девелопера ТЕКТА GROUP, который уже полностью построен и введен в эксплуатацию. Дом построен по индивидуальному проекту, с оригинальными фасадами и панорамным остеклением. Пространственно комплекс напоминает большую букву «П», внутри периметра которой находится уютный двор с благоустройством, а в подножии комплекса большой подземный паркинг.

Для покупателей квартир в этом комплексе Сбербанк России предлагает ипотечные кредиты по уникально низкой ставке 8,8%. Также доступны кредитные программы на выгодных условиях от «Газпромбанк», «Банк Москвы» (без справок о доходах) и CreditEuropeBank (ипотека без подтверждения дохода и без залога).

Сейчас на выбор покупателя доступно порядка 160 различных квартир всех типов. Ввиду того, что комплекс уже готов и юридические и строительные риски отсутствуют, то цена за метр составляет минимум 82 000 рублей, тогда как минимальная цена квартиры 5,295 млн руб. Кроме того, что дом готов, еще и расположение комплекса в самом центре города Одинцово ставит его на второе место по дороговизне квартир на первичном рынке в локации.

ЖК «Одинцовский парк»

Достаточно известный на местном рынке крупный жилой комплекс (проверен «Тайным покупателем»), строительство которого успешно идет несколько лет. Первая и вторая очереди комплекса уже заселены, например, в начале октября были введены в эксплуатацию корпуса №10 и №11, также недавно введена в эксплуатацию начальная школа/детский сад на 580 мест. У комплекса множество разнообразных достоинств, например, всем жителям будет комфортно пользоваться автомобилем, т.к. вдоль Минского шоссе располагаются 3-5-этажные закрытые автостоянки, позволяющие хранить транспорт в тепле. По сравнению с другими проектами в локации ЖК «Одинцовский парк» находится несколько дальше от МКАД – 8,8 км, однако это совершенно не мешает его жителям рассчитывать добраться за приемлемое время (30 минут) до м. «Парк Победы».

На своем сайте застройщик смело заявляет, что «...Стоимость квадратного метра площади в жилом комплексе «Одинцовский Парк» находится на уровне средних цен на недвижимость в Подмосковье...» Что ж, это действительно так, ведь на момент анализа средняя стоимость метра была одной из самых низких – всего 81 590 руб./кв.м, а средний бюджет покупки находился в размере 5 560 314 руб., что является достойным результатом для высококонкурентного и дорогого рынка г.п. Одинцово.

В настоящее время в комплексе предлагаются квартиры в корпусах 1,5,7,8,9,10 и 11, большинство которых находится на стадии возведения коробки. Квартиры с большим количеством разных планировок и площадей, например, есть просторные 4-комнатные квартиры площадью от 124 кв.м. Стоимость квартир в строящихся корпусах колеблется от 2 824 000 руб. (за студию 26,9 кв.м, одно из самых бюджетных предложений на рынке) до 7 598 000 руб., а цена метра колеблется в диапазоне от 71 000 до 105 000 руб.

ЖК «Одинбург»

Данный проект можно назвать самой технологичной новостройкой на рынке г.п. Одинцово. Во-первых, впечатляет масштаб застройки – 750 тыс. кв.м на территории 33 га, на удалении 11 км от МКАД. Проект будет состоять из двух кварталов, насчитывающих 10 жилых корпусов высотой 8-25 этажей. Сейчас строится квартал №1, имеющий форму короны и состоящий из 4-х корпусов. Интересно, что застройщик видит среди своей целевой аудитории практически все слои населения начиная от маленьких детей и школьников, заканчивая самостоятельной молодежью, домохозяйками и старшим поколением.

Перечислять достоинства проекта можно долго, т.к. концепция проекта предусматривает мини-кинотеатр, ярмарки выходного дня, прокладку беговых маршрутов и променадов, parents club, библиотека, fresh market, wi-fi сеть во внутреннем дворе, co-working кафе, экстрим-парк, прачечная самообслуживания, а также большое количество инфраструктуры для школьников (школа, спортивные клубы, универсальные спортивные площадки). Кроме того, в комплексе планируется организовать внутридомовую закрытую социальную сеть для коммуникаций между жителями.

Уровень цен на квартиры – от 90 000 до 107 000 руб./кв.м. при бюджетах покупки от 3,154 до 11,02 млн руб. Линейка вариантов квартир в комплексе очень широкая – от студий 29,48 кв.м до многокомнатных квартир площадью 122,42 кв.м. С уверенностью стоит утверждать, что этот проект сейчас является отличным объектом для инвестиций, т.к. по мере

роста строительной готовности застройщик активно повышает цену реализации своих квартир, и рентабельность вложений может достигать до 18-20% годовых.

К слову, в сентябре 2014 г. была открыта новая эстакада на Можайском шоссе от улицы Толбухина до улицы Петра Алексеева. Теперь двигаться по трассе можно значительно быстрее, убран ряд светофоров на пересечениях с районными улицами, обустроены дополнительные полосы для движения общественного транспорта и многое другое. Все это в комплексе позволяет добраться из центра Москвы до Одинцово и в обратном направлении значительно быстрее даже в условиях плотного столичного трафика в часы пик.

ЖК «Рублевский»

В настоящее время в активной стадии строительства находятся 10 корпусов на разной стадии готовности, начиная от заливки бетонной плиты основания. Проект выгодно располагается в 3,5 километрах от МКАД вблизи Минского шоссе и в районе потенциального строительства станции наземного метро в Сколково. Жилой комплекс также малоэтажный (каждый корпус высотой 3 этажа) с использованием европейского стиля. Также как и во многих других комплексах предусмотрено строительство подземного паркинга и комплексное благоустройство. Застройщик особо подчеркивает, что в домах, построенных из кирпича, квартиры продаются по цене панельных домов, т.е. дешевле. Стоимость квартир действительно низкая по сравнению с конкурентами и позволяет совершить выгодную покупку – минимальный порог сделки всего 2 278 000 руб. за студию площадью 24,5 кв.м. В целом проект бьет рекорд как минимальной средней цены 1 кв.м, так и минимального среднего бюджета покупки.

К свободному приобретению доступно порядка 200 квартир, причем большинство из них студии и 1-комнатные квартиры с диапазонами площади от 24,5 до 30,3 кв.м, а также 2-комнатные с диапазоном площадей от 35,27 до 70,3 кв.м. В течение всего октября 2014 г. на 2-комнатные квартиры второй очереди строительства действует скидка в размере 5%. Кроме того, в комплексе действует беспроцентная рассрочка с первоначальным взносом от 50%. К услугам покупателей 4 банка, которые предлагают ипотечные кредиты на выгодных условиях (первоначальный взнос от 10%).

ЖК «Ромашково»

Эксклюзивный риэлтор этого среднеэтажного жилого комплекса (проверен «Тайным покупателем») - «НДВ-Недвижимость» предлагает выбрать из 275 квартир разных типов стоимостью от 3,663-10,295 млн руб. Стоимость квадратного метра из-за высокой строительной готовности трех очередей комплекса достаточно высока 85-114,3 тыс. руб.

Сейчас в 1-ой очереди идет благоустройство территории, во 2-ой и 3-ей очередях - выполнение работ по внутренней отделке и монтажу инженерных систем и кровли. Также продолжается активное строительство второго детского сада.

мкр. Немчиновка

Микрорайон расположен на территории 15,5 га всего в 1 километре от МКАД и включает в себя всю необходимую социально-экономическую инфраструктуру. Преимущественно все дома построены с использованием панельной серии П-44 с учетом требований комфорта для маломобильных групп населения.

Эксклюзивным риэлтором проекта является «ИНКОМ-Недвижимость», квартиры в различных корпусах предлагаются по цене 100,5-140,3 руб./кв.м и диапазоном стоимости 3,939-10,2 млн руб. Выбор квартир достаточно широк – доступно около 260 квартир всех типов и площадью от 37,7 до 86,1 кв.м. Все корпуса в комплексе на сегодняшний день введены в эксплуатацию, и идет заселение.

ЖК «Единый стандарт»

Проект состоит из нескольких крупных корпусов, сейчас уже построено 7 домов. В корпусах по ул. Садовая 24 (корп.16), 28 и 28А ведется продажа машиномест и коммерческих помещений на первых и цокольных этажах, сами здания введены в эксплуатацию. По адресу ул. Северная, д.36 первая очередь строительства в виде корпуса 5/1 уже сдана в эксплуатацию, а

сдача второй очереди (корпус 5/2) запланирована на 3 кв. 2017 г. Также идет строительство в корпусе 15/2 по ул. Маршала Жукова, сдача которого запланирована на 2 кв. 2017 г.

Генплан всего проекта территории предусматривает строительство еще корпусов №№ 6,10/2, 11, 12 а,б,в и 14. К услугам будущих жителей будут как минимум 3 детских сада совокупной емкостью 660 мест, школа на 1445 мест и лицей на 855 мест. Кроме того, рядом находятся медицинский центр, стоматология и детская муниципальная больница. Проект жилого комплекса предусматривает устройство подземного паркинга в домах по ул. Садовая, д. 28 и корпус 5, что при высокой плотности застройки позволяет комфортно парковать автомобиль.

На сегодняшний день кроме квартир с черновой отделкой застройщик предлагает квартиры с полноценной отделкой, а по желанию покупателя – с меблировкой. На выбор предлагается 3 варианта с начальной ценой 63 000 руб./кв.м. В целом в комплексе предлагаются квартиры с диапазоном цен за метр от 65 500 до 118 321 руб. и бюджетом покупки в пределах 3,277-13,41 млн руб.

Стоит отметить также объем порядка 100 квартир в проектах ЖК «Первый», ЖК «Гармония» (мкр. 7-7А), микрорайон «Центральный». Все они расположены в черте города Одинцово, находятся на разных стадиях строительства, стоимость квадратного метра от 77 000 до 125 000 руб., а бюджет покупки 3,762-17,17 млн руб.

Помимо указанных выше проектов в городе Одинцово и прилегающих к нему территориях еще есть неосвоенные участки, на которых в ближайшем будущем будут реализовываться амбициозные девелоперские проекты. Например, градостроительно-земельной комиссией Москвы утвержден план застройки 26,8 га в Марфино для ГК «Ташир». На нем планируется построить около 250 тыс. кв.м жилья бизнес-класса.

Также после продолжительных судебных разбирательств участок площадью более 20 га в поселке Заречный Одинцовского района приобрел своего законного владельца в лице Группы БИН.

Исходя из полученных данных, составим своеобразный рейтинг самых доступных новостроек в строящихся домах Звенигорода:



Средняя цена квартир в новостройках Звенигорода за 1 кв. метр, 6 янв 2020 г. *		
количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	65 395 руб/м²	1 056 \$/м²
двухкомнатные квартиры	64 476 руб/м²	1 042 \$/м²
трехкомнатные квартиры	65 929 руб/м²	1 065 \$/м²
многокомнатные квартиры	75 100 руб/м²	1 213 \$/м²

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

Цена квартир в новостройках Звенигорода на 06.01.2020 *			
количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	42.9 м²	2 820 030 руб.	45 554 \$
2 комн. квартира	61.0 м²	3 954 400 руб.	63 878 \$
3 комн. квартира	84.7 м²	5 709 014 руб.	92 221 \$
многокомнатная квартира	120.0 м²	9 012 000 руб.	145 576 \$

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

Источник: http://www.rlt24.com/primary/moscow_oblast/zvenigorod

Рейтинг жилых комплексов по самой минимальной цене 1 кв.м.

Рейтинг жилых комплексов по самой минимальной цене 1 кв.м.

Место	Объект	Адрес	Тип квартиры	Цена 1 кв.м., руб.
1	«Единый стандарт»	Ул. Садовая / Маршала Жукова	3-комн.	65 500
2	UR-Квартал «Сколковский»	Ул. Чистяковой, 1, 1А, 1Б, 21	3-комн.	69 000
3	«Одинцовский парк»	Мкр. 9, около дер. Губкино	2-комн.	71 000

Рейтинг жилых комплексов по самому минимальному бюджету покупки

Место	Объект	Адрес	Тип квартиры	Стоимость, руб.
1	«Рублевский»	с. Немановна, пр. Рублевский, 20-29	Студия	2 233 900
2	«Одинцовский парк»	Мкр. 9, около дер. Губкино	Студия	2 824 500
3	«Одинбург»	Мкр. «Отрадное»	Студия	3 154 360

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

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+	64 000-83 000
Бизнес-класс	От 84 000 – 120 000

Предложения по аренде квартир

38 535 руб. - Средняя стоимость аренда квартиры в Одинцово за апрель 2020 +16% относительно марта

672 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Одинцово за апрель 2020 +11% относительно марта



Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к марту	Цена за м2, руб..	к марту	Процент объявлений в базе
1-комн.	18 559	-5,87%	483	-7,12%	29,9%
2-комн.	34 853	+ 0,76%	602	-0,66%	44,04%
3-комн.	46 510	+ 3,64%	615	+ 0,33%	24,24%
4-комн.	55 390	-24,98%	702	+ 19,39%	1,82%

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 Одинцово 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.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

- Однокомнатная – 18 559 руб., за месяц показатель изменился на 6 %;
- Двухкомнатная – 34 853 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;
- Трехкомнатная – 46 510 руб., где показатель стоимости изменился на -4 %;
- Четырех- и многокомнатная – 55 390 руб., средняя цена изменилась на 25 %.

На первичном рынке средняя стоимость аренды по количеству комнат:

- Однокомнатная – 28 313 руб., за месяц показатель изменился на 6 %;

Источники информации, использованные при подготовке обзора:

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

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

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

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

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

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

<http://glavgradostroy.ru/>

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

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

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

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

<http://odincovo.naydidom.com/tseny/adtype-arenda>

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

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

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

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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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

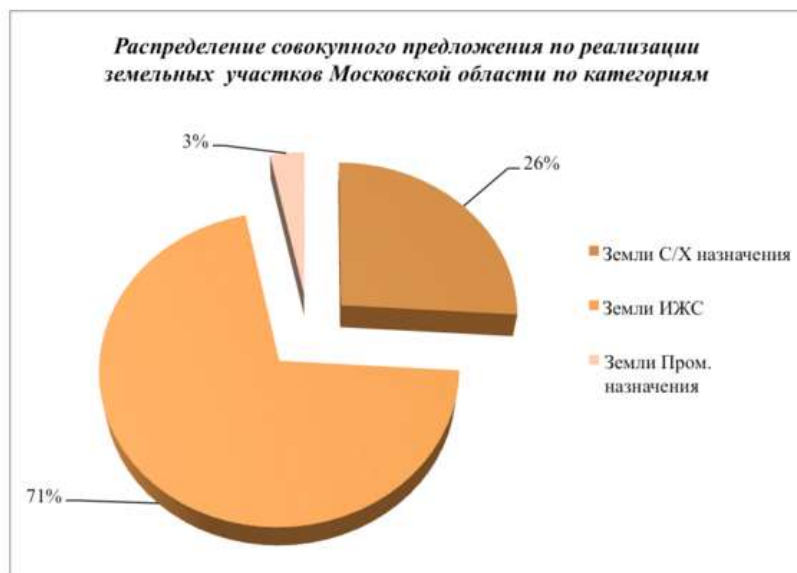


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы,

представленной ниже на *Рисунке 2*, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

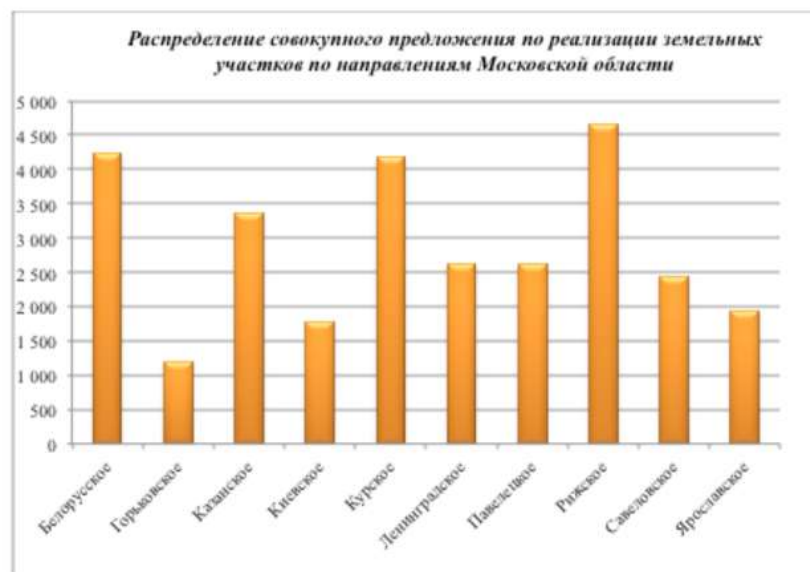


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная** стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Автор Аналитическая группа экспертов «Махуline»

Выводы:

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для малоэтажной жилой застройки. В Одинцовском районе земельные участки для малоэтажной жилой застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 100 000 до 1 065 000 рублей за сотку.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Одинцово стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 50 000 -138 000 рублей за квадратный метр.

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 6000 – 8000 рублей за квадратный метр в год.

Источники:

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

Таблица 4 Анализ фактических цен на земельные участки в районе расположения объекта оценки.

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот.	3000	1360	4 180	15	3000
Цена предложения, рублей	1 050 000 000	879 135 280	608 502 000	1 500 000	90 000 000
Вид разрешенного использования	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	ИЖС	ИЖС	для осуществления рекреационной деятельности
Адрес:	село Ершово, Одинцовский район, Московская область	село Перхушково, Одинцовский район, Московская область	Одинцовский район рядом с Кобяково	Клопово д, Одинцово, Московская область	Одинцовский район рядом с Мэдисон Парк
Описание	Участок идеален под застройку малоэтажными домами переменной этажности в 4-6 этажей, таунхаусами, ориентировочно 175 000 кв.м.	Продажа участков под жилое строительство в Перхушково, Одинцовский район, Московская область. Собственность. Отличная подъездная дорога, престижное направление.	Предлагается к продаже земельный участок под жилищное строительство, площадью 41,80 га, расположенный в 30 км от МКАД по Минскому шоссе. Территория участка примыкает к трассе ММК, имеет довольно ровный рельеф, участок без обременений. Удобное расположение делает актуальным использование данного участка под жилищное строительство. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для сельхозпроизводства.	Арт. 16944846 Продаётся земельный участок 15 соток, в 34 км от МКАД по Новорижскому или Рублево-Успенскому шоссе в деревне Клопово. Участок с красивым панорамным видом на лес, поле и ручей, что предполагает сделать красивые ландшафтные террасы и спуск к реке. Участок не разработан. Участок крайний. Соседи построились. Категория земли ИЖС. Электричество , напряжение сети 220 В + 380 В (15 кВт), и газ по границе. К участку хороший, круглогодичный подъезд. Отличное место для строительства загородного дома и круглогодичного проживания. В 8 км от деревни г. Зеленоград с развитой инфраструктурой.	Предлагается к продаже право аренды лесного участка, примыкающего к коттеджному поселку Madisson Park в Одинцовском районе. Площадь составляет 30 га. С трех сторон окружен лесным массивом, утвержден проект лесопользования, включающий строительство домов. Гарантировано подключение к коммуникациям, также есть возможность дальнейшего включения территории в черту населенного пункта. Расположен на удалении 28 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Категория - земли лесного фонда, ВРИ - для осуществления рекреационной деятельности.
Источник	http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_ershovo_30_ga/	https://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/13_6_ga_pod_maloe_tazhnoe_stroitelstvo_perkhushkovo/	https://kupizemli.ru/zapad/minskoe/uchastok-418-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-kobyakovo-odincovskiy	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-1662204516/	https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-300-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-medison-park-odincovskiy-rayon
Цена за 1 сот рублей	350 000	646 423	145 575	100 000	97 058,82

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 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 корректировочных коэффициентов для ЗУ производственно-складского назначения по офертам

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для 59 производственно-складского назначения по объектам																									
Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,56	2,02	2,43	2,80	3,14	3,47	3,78	4,07	4,36	4,63	4,89	5,15	5,40	5,64	5,88	6,11	6,34	6,56	6,78	7,00	7,21	7,42	7,62
	2	0,64	1,00	1,30	1,56	1,80	2,02	2,23	2,43	2,61	2,80	2,97	3,14	3,31	3,47	3,62	3,78	3,93	4,07	4,21	4,36	4,49	4,63	4,76	4,89
	3	0,50	0,77	1,00	1,20	1,39	1,56	1,72	1,87	2,02	2,16	2,29	2,43	2,55	2,68	2,80	2,91	3,03	3,14	3,25	3,36	3,47	3,57	3,68	3,78
	4	0,41	0,64	0,83	1,00	1,15	1,30	1,43	1,56	1,68	1,80	1,91	2,02	2,12	2,23	2,33	2,43	2,52	2,61	2,71	2,80	2,89	2,97	3,06	3,14
	5	0,36	0,56	0,72	0,87	1,00	1,12	1,24	1,35	1,46	1,56	1,66	1,75	1,84	1,93	2,02	2,10	2,19	2,27	2,35	2,43	2,50	2,58	2,65	2,72
	6	0,32	0,50	0,64	0,77	0,89	1,00	1,10	1,20	1,30	1,39	1,47	1,56	1,64	1,72	1,80	1,87	1,95	2,02	2,09	2,16	2,23	2,29	2,36	2,43
	7	0,29	0,45	0,58	0,70	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,33	1,41	1,49	1,56	1,63	1,70	1,76	1,83	1,89	1,96	2,02	2,08	2,14	2,20
	8	0,26	0,41	0,53	0,64	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,36	1,43	1,49	1,56	1,62	1,68	1,74	1,80	1,85	1,91	1,96	2,02
	9	0,23	0,38	0,50	0,60	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26	1,33	1,39	1,44	1,50	1,56	1,61	1,67	1,72	1,77	1,82	1,87
	10	0,23	0,36	0,46	0,56	0,64	0,72	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30	1,35	1,40	1,46	1,51	1,56	1,61	1,66	1,70	1,75
	11	0,22	0,34	0,44	0,52	0,60	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,47	1,51	1,56	1,60	1,65
	12	0,20	0,32	0,41	0,50	0,57	0,64	0,71	0,77	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,34	1,39	1,43	1,47	1,52	1,56
	13	0,19	0,30	0,39	0,47	0,54	0,61	0,67	0,73	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,27	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48
	14	0,19	0,29	0,37	0,45	0,52	0,58	0,64	0,70	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,22	1,26	1,30	1,33	1,37	1,41
	15	0,18	0,28	0,36	0,43	0,50	0,56	0,61	0,67	0,72	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,31	1,35
	16	0,17	0,26	0,34	0,41	0,48	0,53	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,26	1,30
	17	0,16	0,25	0,33	0,40	0,46	0,51	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,25
	18	0,16	0,25	0,32	0,38	0,44	0,50	0,55	0,60	0,64	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20
	19	0,15	0,24	0,31	0,37	0,43	0,48	0,53	0,58	0,62	0,66	0,71	0,75	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16
	20	0,15	0,23	0,30	0,36	0,41	0,46	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
	21	0,14	0,22	0,29	0,35	0,40	0,45	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	22	0,14	0,22	0,28	0,34	0,39	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
	23	0,13	0,21	0,27	0,33	0,38	0,42	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,86	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	24	0,13	0,20	0,26	0,32	0,37	0,41	0,46	0,50	0,53	0,57	0,61	0,64	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Пропыз.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	-*	0,988	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	0,796	0,312	0,272	0,074
4.	Краснодар	Собств.	1	0,809**	0,856	0,624	0,407	0,291	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,865	0,709	0,298	0,162	0,069
6.	Москва	Собств.	1	0,932**	0,735	0,582	0,276	0,172	0,070
7.	Московская область	Собств.	1	0,876**	0,709	0,682	0,343	0,209	0,082
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,870**	0,812	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	0,066
	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	0,295	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	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Оферты							
1.1.	Офисно-административные	РС = 363 719*(Расстояние от центра) ^{-1,195}	0,728	0,853	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 262 362*(Расстояние от центра) ^{-1,158}	0,648	0,805	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 389 363*(Расстояние от центра) ^{-1,101}	0,650	0,806	руб./кв. м	км.	Высокая
1.4.	Торговое	ППА = 169 268*(Расстояние от центра) ^{-0,983}	0,616	0,785	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 33 869*(Расстояние от центра) ^{-0,839}	0,712	0,845	руб./кв. м	км.	Высокая
1.6.	Производственное	ППА = 29 004*(Расстояние от центра) ^{-0,611}	0,819	0,904	руб./кв. м	км.	Очень высокая
Сделки							
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 229 057*(Расстояние от центра) ^{-1,068}	0,748	0,865	руб./кв. м	км.	Высокая
2 Московская область							
Оферты							
2.1.	Торговое	РС = 40 135(Расстояние от МКАД) ^{-0,609}	0,680	0,824	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 709*(Расстояние от МКАД) ^{-0,602}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
3 Ленинградская область							
Оферты							
3.1.	Производственное	РС = 6 437,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,835}	0,765	0,875	руб./кв. м	км.	Высокая
4 Ярославль							
Оферты							
4.1.	Производственное	РС = 9 361,3*(Расстояние от центра) ^{-1,005}	0,910	0,953	руб./кв. м	км.	Очень высокая

***Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):**

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

Источник:СРК-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 разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. 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	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	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-геологические 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	Почвенные плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, микростав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных 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)	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

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 ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

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

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 капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов

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

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

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков					
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...18%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...29%	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 (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...24%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	15...22%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...15%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...9%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...12%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	6...21%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...29%	М.О.
Земли загородных владений 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 выезда на федеральную или	Выезд свыше 2 км.	0...12%	М.О.
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		муниципальную трассу			
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	Централизованная охрана 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%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование 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
Крупные 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)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (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)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (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)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (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									
Владимир	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (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 (8)	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)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (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)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	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	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	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 малоэтажной жилой застройки. В Одинцовском районе земельные участки для малоэтажной жилой застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 100 000 до 1 065 000 рублей за сотку.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Одинцово стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 50 000 -138 000 рублей за квадратный метр.

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 5 500 – 8 100 рублей за квадратный метр в год.

Источники:

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

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

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

Источники:

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

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

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

3.2. 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.

Справедливая 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 (справедливая стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение участка эквивалентной полезности),
- изменения (справедливая стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату),
- ожидания (справедливая стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него),
- наиболее эффективного использования (справедливая 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 справедливой 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 справедливой 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 18% 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 18-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В

силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

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

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

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. Для объекта оценки это комплексное освоение для жилой застройки. С учетом генерального плана развития территории – шестиэтажная жилая застройка.

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

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

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

Основными видами жилых образований являются:

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

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной индивидуальной застройки не нормируются.

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.

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

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

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

Основными видами жилых образований являются:

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

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной и среднеэтажной застройки составляют низкой интенсивности равняется: 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) к ТСН ПЗП-99 МО (Рекомендуемое)

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

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

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

Общая площадь земельного участка: 442 905 кв.м

Общая жилая площадь при данной плотности застройки 354 324,00 кв.м

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

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

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

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

Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2019 г.

Таблица 5

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м.,руб./кв.м
Эконом	42 000-63 000
Эконом+	64 000-83 000
Бизнес-класс	От 84 000 – 120 000

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня Одинцовского района лежит в диапазоне 5500 – 8000 рублей/метр в год. Эти величины принимаем для расчетов.

Правоустановка: Ранее в разработке ППТ учитывались два земельных участка с кадастровыми № 50:20:0070312:3941 и 50:20:0000000:841 на которых предполагалось построить 350 000 кв.м. квартир. Учитывая, что Администрация Одинцовского района расторгла с нами договор аренды з/у .841 нам потребуется разрабатывать и утверждать новый ППТ, что повлечет за собой значительное сокращение жилых площадей и потребует минимум 1,5 года.

Электроснабжение: Всего на проект нам необходимо ~ 12 МВт электроэнергии. Нами получены ТУ на стартовые 2 МВт стоимостью 209 млн. руб. Т.е. на весь проект потребуется не менее 1 млрд. руб. на электроснабжение.

Газоснабжение: На близлежащей ГРС Голицино свободных мощностей нет, что потребует ее реконструкции, которая ориентировочно оценивается в 800 млн.руб.

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружении сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 450 млн. руб.

Заезд на участок: Заезд на участок возможен со стороны Кокошкинского шоссе с условием его реконструкции и оформления договора аренды земель Гослесфонда (~1 год), которое возможно только после утверждения нового ППТ.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 3 года и потребуются вложений не менее 2,25 млрд. руб.

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

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

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

Выводы:

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 354 324,00 кв.м, жилых домов и объектов инфраструктуры класса эконом+.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на:

постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ

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

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

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 показателей рынка недвижимости. Это приводит к неопределенности получаемых результатов и их субъективности.

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

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

В каждом из трех подходов оценки основой для расчета используется тот или иной информационный базис. Для сравнительного подхода это рыночная информация по ценам продаж и арендным ставкам, для доходного – экономические показатели рынка определенного сегмента недвижимости, основой для затратного подхода является стоимость земельного участка и затраты на строительство определенного класса здания. Корректирующие коэффициенты в каждый из подходов могут рассчитываться с привлечением информационных показателей других подходов.

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

- в виде тренда цены продажи для объектов сравнения;
- в виде базы для расчета коэффициентов капитализации;

- в виде базы для расчета значения прибыли предпринимателя и цен на строительные материалы.

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

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

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

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

$V_B = B \cdot V_O$ – стоимость улучшений.

Где:

L – доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

B – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

V_O – стоимость объекта недвижимости.

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

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

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

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;

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.

$$\begin{aligned} V_L &= L * V_o \\ V_L &= \frac{NOI_L}{R_L} \\ V_L &= V_o - V_B; \end{aligned} \quad (1)$$

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:

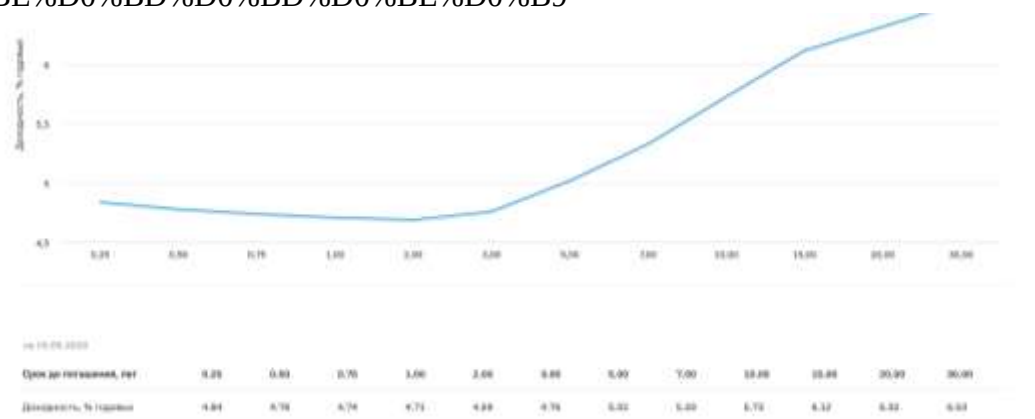
$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r,$$

- 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

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 6,53% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?dateto=10.02.2020#highlight=%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%8F%7C%D0%B1%D0%B5%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B9



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, спортивно-развлекательные комплексы 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%.

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

Данная премия вычисляется по формуле:

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

где: П – премия за ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 6,53%, а типичный срок реализации квартир составляет 3-10 месяцев, принимаем среднее значение 7 месяцев, ввиду экономической обстановки на фоне пандемии коронавируса.

премия за риск ликвидности составила: $(6,53 \cdot 7) / 12 = 3,81\%$.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2019 нояб	2020 январь	2020 нояб	2021 нояб	2020 январь	2016 нояб	2016	2014	200*	
	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	0,5...1,1	
	Санкт-Петербург	3...6	2...5	2...6	2...6	4...6	4,5...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...5	4...6	4,5...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...5	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6		
3	3 и более-комнатные квар- тiry										
	Москва	6...10	6...8	6...9	5...8	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 – 6,53%

k – срок прогнозирования 6 лет.

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 14,15%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле: $R = Y_{оп} - \Delta * S_{ff}$ где Δ – изменение стоимости недвижимости произойдет через 6 лет, на основании прогноза инфляции.

Прогноз инфляции

Таблица 6

Год	Макс.	Мин.
2020	4,75%	3,25%
2021	4,75%	3,25%
2022	4,18%	3,43%
2023	3,78%	3,03%
2024	3,88	3,13%
Δ	23,24%	17,16%

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

Расчет ставки капитализации

Таблица 7

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	6,53%
Премия за риск рынка недвижимости	1,5%
Премия за риск управления недвижимостью	0%
Премия за риск ликвидности	3,81%
Ставка дохода на капитал	11,84%
Δ	17,16%-23,24%
Фактор фонда возмещения	14,15%
Норма возврата капитала	2,49-3,29%
Ставка капитализации	8,55÷9,41%

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ)$$

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

Величина прибыли предпринимателя определена согласно данным СРД 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.
18.	Средняя	Типовое жилье	4, «С»	30-38	34-40
	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. Проектам	1, 3	40	38
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. Проектам	1, 3	32	30
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. современ. 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 инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	9%	25%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	8%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	19%	13%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	10%	23%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	6%	18%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

120

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

4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

Диапазон величин затрат на строительство домов определялся по сборнику КО-ИНВЕСТ 2009 «Жилые дома», за аналог выбран объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, 16-х секционный дом серии 86 (стр.140-141) справочная стоимость 1 кв.м. составляет 22 313,53 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2009 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 106 за 2019 года величина поправки на 01.12.2019 составляет $10,041/5,072 = 1,98$. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 44 180,79 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 8

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: 3227 кв.м.

Общая площадь объектов оценки больше 40 000 кв.м.

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

Принимаем корректировку равную 0,93

Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 44 180,79 руб./кв.м., с учетом корректировки равен $44\ 180,79\ руб./кв.м. * 0,93 = 41\ 088,13$ рублей/кв.м.

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 14 558 510 574,12 до 17 470 212 688,94 рублей.

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

Таблица 9

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	354 324,00	Анализ рынка, расчеты оценщика
2	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	442 905	Документы о собственности
3	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	от 14 558 510 574,12 до 17 470 212 688,94	Расчеты оценщика
4	Цена продаж	Руб./кв.м	80 000 – 90 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./кв.м	6 500-8 100	Анализ рынка, расчеты оценщика
6	Затраты на строительство школ	Руб.	537 053 316,18	Анализ рынка, расчеты оценщика
7	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	269 882 215,71	Анализ рынка, расчеты оценщика
8	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	260 286 587	Анализ рынка, расчеты оценщика
9	Затраты на благоустройство	Руб.	1 387 170 408,75	Анализ рынка, расчеты оценщика
10	Общий коэффициент капитализации	%	8,55÷9,41%	Расчет оценщика
11	Прибыль предпринимателя	%	10-30	Расчет оценщика по данным СРД 24, 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– 44 гектара, 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 году инвестором планируется согласование проекта застройки. В нулевом, первом и втором 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 3 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 4 года, и совпадала с динамикой продаж принятой в методе распределения.

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

Ставка определялась из диапазона 10% - 30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – выделения, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ключевой ставки ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 20,70%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

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

Таблица 10

Период, годы	0	1	2	3	4	5	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	0	40	35	15	10	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	0	12075361920	10565941680	4528260720	3018840480	30188404800
Выручка	0	0	12075361920	10565941680	4528260720	3018840480	30188404800
Затраты на строительство, рубли	-5808929386	-5808929386	-5808929386				-17426788157
Ставка дисконтирования 20,70%							
Коэффициент	1	0,910219981	0,754117632	0,62478677	0,517636098	0,428861721	
NPV	-5808929386	-5287403596	4725627261	6601460575	2343991209	1294665125	3869411189

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

Таблица 11

Затраты на благоустройство	1 387 170 408,75
Затраты на строительство школ, рубли	537 053 316,18
Затраты на строительство детских садов, рубли	269 882 215,71
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	260 286 587
Общие затраты с учетом ПП (20,70%), рубли	2 962 451 780,33
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	3869411189-2 962 451 780,33=906 959 408,28

Операционная аренда

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №2 от 07 декабря 2016 года к договору №№19-02-15-1 от 24 февраля 2015 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость 1 кв.м., оцениваемого объекта составляет: 4 231,33 рублей за кв. м. Налог на землю за 1 кв. м. составит: $1,5\% \cdot 4231,33 \text{ руб./кв. м.} = 63,47 \text{ руб./кв. м.}$ За 12 месяцев.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $0,068 \text{ руб./кв. м.} + 63,47 \text{ рублей/кв. м.} = 63,538 \text{ рублей/кв.м.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

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

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

Она составляет: 5,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$63,538 \cdot (1 + 5,5\% \cdot 12/12)^{(12/12)} = 67,03 \text{ рублей за кв. м.}$

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: $67,03 \text{ руб./кв.м.} \cdot 442 905 \text{ кв. м.} = 29 687 922,15 \text{ рублей}$

Таким образом, справедливая стоимость, полученная по методу предполагаемого использования, равняется: $906 959 408,28 \text{ руб.} + 29 687 922,15 \text{ руб.} = 936 647 330,43 \text{ рублей.}$

4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

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

Величины коэффициентов капитализации уточнялись из рассчитанного диапазона общего коэффициента капитализации 8,55÷9,41%% (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 – 0,0101; для земельного участка -0,051; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,091; соотношение долей 0,80 - 0,20.

Расчет текущей стоимости денежного потока от аренды за один период

Таблица 12

Период, годы	0	1	2	3	4	5	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	0	40	35	15	10	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	0	1098849431	961493252,1	412068536,6	274712357,7	2747123577
Выручка	0	0	1098849431	961493252,1	412068536,6	274712357,7	2747123577
Затраты на строительство, рубли	-5808929386	-5808929386	-5808929386				-17426788157
Ставка дисконтирования 20,70%							
Коэффициент	1	0,910219981	0,754117632	0,62478677	0,517636098	0,428861721	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	-5808929386	-5287403596	-4380616070				-15476949052
Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли			828661730,3	600728263,4	213301549,3	117813614,7	1760505158

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 15476949052 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении системы уравнений (1) раздел 4.2, из диапазона от 14 558 510 574,12 до 17 470 212 688,94 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина $R_O \cdot V_O$ совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 1760505158 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 15476949052 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_z = (1760505158 - 15476949052 \cdot 0,0101) / 0,051 = 3\,869\,280\,459,75 \text{ рублей}$$

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

Таблица 13

Затраты на благоустройство, руб.	1 387 170 408,75
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	537 053 316,18
Затраты на строительство школ, рубли	269 882 215,71
Затраты на строительство детских садов, рубли	260 286 587
Общие затраты с учетом ПП (20,70%), рубли	2 962 451 780,33
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	3 869 280 459,75 - 2 962 451 780,33 = 906 828 679,42

Операционная аренда

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №2 от 07 декабря 2016 года к договору №№19-02-15-1 от 24 февраля 2015 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость 1 кв.м., оцениваемого объекта составляет: 4 231,33 рублей за кв. м. Налог на землю за 1 кв. м. составит: $1,5\% * 4231,33 \text{руб./кв. м.} = 63,47 \text{руб./кв. м.}$ За 12 месяцев.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $0,068 \text{руб./кв. м.} + 63,47 \text{рублей/кв. м.} = 63,538 \text{рублей/кв.м.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

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

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

Она составляет: 5,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$63,538 * (1 + 5,5\% * 12/12)^{(12/12)} = 67,03 \text{рублей за кв. м.}$

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: $67,03 \text{руб./кв.м.} * 442 905 \text{кв. м.} = 29 687 922,15 \text{рублей}$

Таким образом, справедливая стоимость, полученная по методу предполагаемого использования, равняется: $906 828 679,42 \text{руб.} + 29 687 922,15 \text{руб.} = 936 516 601,57 \text{рублей.}$

4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе справедливая стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика, которая определялась из диапазона 10-30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ключевой ставки ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 20,70 %. 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.

Результаты расчета приведены в таблице:

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

Таблица 14

Период, годы	0	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	0,00	40,00	35,00	15,00	10,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	0,00	12 075 361 920,00	10 565 941 680,00	4 528 260 720,00	3 018 840 480,00	30 188 404 800,00
Выручка	0	0,00	12 075 361 920,00	10 565 941 680,00	4 528 260 720,00	3 018 840 480,00	30 188 404 800,00
Ставка дисконтирования 20,70%							
Коэффициент	1,00	0,910220	0,754118	0,624787	0,517636	0,428862	
NPV	0,00	0,00	9 106 243 330,82	6 601 460 575,37	2 343 991 209,15	1 294 665 125,19	19 346 360 240,52

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 19 346 360 240,52 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 20% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка $19\,346\,360\,240,52 \cdot 0,20 = 3\,869\,272\,048,10$ рублей.

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

Таблица 15

Затраты на благоустройство, руб.	1 387 170 408,75
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	537 053 316,18
Затраты на строительство школ, рубли	269 882 215,71
Затраты на строительство детских садов, рубли	260 286 587
Общие затраты с учетом ПП (20,70%), рубли	2 962 451 780,33
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	$3\,869\,272\,048,10 - 2\,962\,451\,780,33 = 906\,820\,267,77$

Операционная аренда

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно дополнительному соглашению №2 от 07 декабря 2016 года к договору №№19-02-15-1 от 24 февраля 2015 года, обязанностью арендатора является оплата земельного налога, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение №2).

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

Согласно договору операционной аренды, арендная ставка 1 кв.м. за 12 месяцев составляет: 0,068 рублей.

Налог на оцениваемый земельный участок составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Согласно данным публичной кадастровой карты стоимость 1 кв.м., оцениваемого объекта составляет: 4 231,33 рублей за кв. м. Налог на землю за 1 кв. м. составит: $1,5\% \cdot 4231,33 \text{ руб./кв. м.} = 63,47 \text{ руб./кв. м.}$ За 12 месяцев.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей и налогов за 12 месяцев составляет: $0,068 \text{ руб./кв. м.} + 63,47 \text{ рублей/кв. м.} = 63,538 \text{ рублей/кв.м.}$

С даты оценки договор операционной аренды действует 12 месяцев.

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

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

Она составляет: 5,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$63,538 \cdot (1 + 5,5\% \cdot 12/12)^{(12/12)} = 67,03 \text{ рублей за кв. м.}$

Площадь земельного участка составляет: 442 905 кв.м

Корректировка составляет: $67,03 \text{ руб./кв.м.} \cdot 442 905 \text{ кв. м.} = 29 687 922,15 \text{ рублей}$

Таким образом, справедливая стоимость, полученная по методу предполагаемого использования, равняется: $906 820 267,77 \text{ руб.} + 29 687 922,15 \text{ руб.} = 936 508 189,92 \text{ рублей.}$

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В п.п.4.3-4.6 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, этом случае стоимость земельного участка была сопоставима с введенной кадастровой стоимостью.

Объект оценки (земельный участок) площадью более 44 га, предназначен для комплексной среднеэтажной жилой застройки. По площади это составляет район города и соответственно в нем должны быть предусмотрены социальные объекты.

С учетом затрат на инфраструктуру и социальные объекты были рассчитаны стоимости доходным и сравнительным подходом

Получены следующие результаты:

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	936 647 330,43 рублей
Метод остатка	0,33	936 516 601,57 рублей
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	936 508 189,92 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки :		936 557 373,97 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:		936 560 000 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 936 560 000 рублей.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления, составляет :
936 560 000

(Девятьсот тридцать шесть миллионов пятьсот шестьдесят 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 № 451-ФЗ от 28.11.2018.
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 Мособлупролиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (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)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно

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

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

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

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

Расчет стоимости затрат на строительство школ, детских садов,
благоустройство и инженерные коммуникации.

- Общая площадь: 442 905 кв.м.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 177 162 кв.м.(т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), $\text{коэф}=0,4$
- Обеспеченность жильем = $35 \text{ м}^2/\text{чел.}$ (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 5062 чел.
- Кол-во мест в школах – 760 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 203 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{\text{участков школ.}} = 30\,500 \text{ кв.м.}$ ($40 \text{ м}^2/\text{чел}$ при вместимости 600-800чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- $S_{\text{участков ДДУ.}} = 7105 \text{ кв.м га.}$ ($35 \text{ м}^2/\text{чел}$ при вместимости $>100 \text{ чел.}$) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Расчёт стоимости освоение участков
Озеленение и благоустройство
Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012
Озеленение табл. 17-03-006
Благоустройство табл. 16-02-004 ; 16-02-005

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой застройки (Поливаново) в процентном отношении от общей площади участка.
Озеленение - 45% , Дорожное покрытие - 17% , Покрытие автостоянок - 4,7% , тротуары - 7,5%
Общая площадь (442 905)
индекс удорожания от цен 2011г к ценам 1 кв.2020 $\text{г}=10,041/6,127=1,638811817$ (справочник КО-Инвест выпуск 106 январь 2019))
Озеленение - 199307,3 м ²
на 100м ² 175730руб х 199307,3 м ² /100 м ² х 1,638811817 х 1,20 = 688 778 286,7руб
Дорожное покрытие 75293,85 м ² (асфальтобетонное покрытие по песчаной подготовке и бетонному основанию)
на 1м ² 6500руб х 75293,85 м ² = 489 410 025 руб
Автостоянки 20816,54 м ²
на 1м ²
5500руб х 20816,54 = 114490970 руб.
Тротуары - 33217,88 м ²
50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие

на 100м ² / (149270 * 33217,88 м ² /(100*2 м ²)+ (213390 * 33217,88 м ² /(100*2 м ²))/ x1,638811817 x 1,2 = 94 491 127,09 руб
Итого Благоустройство: 1 387 170 408,75 рублей

Расчёт стоимости освоения участка
Расчёт выполнен по государственным сметным нормативам НЦС 81-02-2012
Утверждённым приказом министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2011 г за №643
Обоснование расчета табл.14-09-002
Водоснабжение Прокладка сети (измеритель на 1км)
2 диаметра 225мм - 4 812 350 x 2км x1,48 x1,15 1,638811817 x1,2= 32 214 922,45 руб.
к=1,48 т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее
К=1,15 - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах)
К=10,041/6,127=1,638811817 индекс удорожания от цен 2011г к ценам 1 кв.2020 г (справочник КО-Инвест выпуск 106 январь 2019))
К=1,20 - налог на добавленную стоимость (НДС не учтён в расценках)
Лимиты на присоединение к сетям - Стоимость от муниципальных предприятий Московской обл. 75000руб/м ³ водоснабжение и водоотведение
75000руб x 1232м ³ = 92 400 000 руб
Водоотведение табл.14-10-002 (напорные сети с двумя КНС)
4319105x2x1,48x 1,638811817x1,15x1,2 = 28 913 032,64 рублей
Газоснабжение табл.15-02-003 (1,3км-диам.400, 1,3км-диам.300мм)
/(4183640x1,3км)+(2714730x1,3)/x1,15x1,638811817x1,2+/1300000x2/=22 881 403,71 руб.
Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150руб/квт
2272,34м ³ /час = 22723,4квт x 150руб = 3 408 510 руб
Электроснабжение табл.12-01-005
(2201730x1,5кмx1,15x1,638811817x1,2)+ТП 4999700 = 12 468 717,76 руб
Получение ТУ 17000руб/квт стоимость от энергоснабжающих служб Моск.обл.
17 руб/кВт x4000кВт = 68 000 000руб
Всего инженерные сети с учетом проектных работ 260 286 586,56 руб
Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место
Детский сад на 203 мест - 676 033 руб - 1место
Итого: 676 033 x1,638811817 x1,2=1 329 469,04* 203=269 882 215,71руб
Общеобразовательные учреждения
Школа на 760мест - 359 330 руб 1место (раздел 2)
Итого:359 330 * 1,638811817 *1,2=706 649,10*760 =537 053 316,18 руб

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	с.Москва	Московская область	Орловская область	Тульская область	Смоленская область	Тверская область	Рязанская область
01.01.1984	0,54517	0,44939	0,05322	0,05995	0,05912	0,06216	0,05903
01.01.1991	0,57206	0,08026	0,06392	0,08796	0,06441	0,10182	0,09633
декабрь 1990 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,168
2001 г.	1,510	1,355	1,616	1,459	1,400	1,472	1,388
2002 г.	1,789	1,652	1,956	1,760	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,506	2,415	2,473	2,569	2,396
2005 г.	2,781	2,615	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,681	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,737	4,162	3,991	4,321	4,189	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,908	4,722	5,115	4,908	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,074	6,016	6,208	5,444	6,037	6,070	5,489
2011 г.	7,536	6,127	6,405	5,940	6,208	6,391	5,291
2012 г.	8,454	6,673	7,460	7,030	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,170	7,514	8,749	7,265	8,079	8,175	7,250
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,595	8,581	8,404	7,815
2015 г.	10,636	7,955	8,408	7,783	8,272	8,430	8,253
2016 г.	10,230	8,358	8,794	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,239	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,889
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,760	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,083	9,575	9,046	8,729	8,651	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,635	9,076	8,760	8,705	9,340	9,535
3-й кв.	11,304	9,810	9,166	8,924	8,541	9,452	9,644
октябрь	11,319	9,905	9,157	8,954	8,909	9,491	9,692
ноябрь	11,336	9,935	9,208	8,980	8,923	9,508	9,706
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,997	9,560	9,741
февраль	11,405	10,011	9,254	9,039	8,979	9,576	9,764
март	11,432	10,041	9,256	9,061	9,001	9,602	9,782

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						Белгородская область
	Владимирская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	
01.01.1984	0,05948	0,07379	0,06385	0,06348	0,05978	0,06381	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12006	0,10408	0,10275	0,09789	0,10151	0,10089
декабрь 1990 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,278	1,174	1,181	1,136	1,247	1,098	1,138
2001 г.	1,586	1,412	1,426	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,732	1,692	1,593	1,707	1,572	1,696
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,600	2,629	2,652	2,759
2006 г.	3,100	3,047	3,425	3,233	3,235	3,360	3,451
2007 г.	4,117	4,064	3,999	3,690	3,705	3,854	4,059
2008 г.	4,351	5,052	4,695	4,530	4,523	4,597	4,858
2009 г.	5,180	5,430	5,140	4,833	5,023	4,931	5,256
2010 г.	5,969	6,124	5,217	5,060	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,337	5,088	5,230	5,018	5,236	6,346
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,800	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,620	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,126	7,418	8,740	7,187	7,734	9,505
2015 г.	7,594	9,281	7,949	8,547	7,583	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,915	7,968	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,590	8,673	8,221	8,046	10,202
1-й кв.	8,263	9,756	8,634	8,636	8,161	7,963	9,837
2-й кв.	8,450	9,593	8,773	8,422	8,011	7,930	10,070
3-й кв.	8,599	9,850	9,067	8,762	8,250	8,075	10,328
4-й кв.	8,527	10,098	9,324	8,930	8,451	8,217	10,592
2018 г.							
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,534	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,168	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,851	8,376	10,928
октябрь	9,200	10,343	9,553	9,244	8,877	8,422	10,988
ноябрь	9,216	10,356	9,566	9,262	8,889	8,432	11,003
декабрь	9,229	10,370	9,578	9,275	8,700	8,443	11,021
4-й кв.	9,214	10,355	9,556	9,260	8,689	8,432	11,002
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,252	10,394	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	9,298	10,442	9,646	9,340	8,761	8,502	11,105

3.

ЖИЛЫЕ ДОМА

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

© КО-ИНВЕСТ 2009

ОБЪЕДИНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
МЯГКОШУБНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ
И КРУПНЫЕ БЛОКИ
БЕЗУШЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ
СБОРНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛО- ЩАДЬ КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТ- РУКТИВ- НОЙ СИСТЕ- МЫ	КЛАСС КАЧЕСТ- ВА	ЕД. ИЗМЕ- РЕНИЯ
1	2	3	4	5	6	7
ЖЗ 2.1.44Б, ЖЗ 2.1.44В, ЖЗ 2.1.45В 16-секционный дом, включая 5-У образных секции, серии 5С	79873	19948	Фундаменты - лент., СЖБ плиты и блоки. Стены наружные - кирпич кэр. 640 мм. Стены внутренние - кирпич, 380 мм. Перегородки - гипсобоитон, 80 мм, скарб. - лент. бат. панели, 60 мм. Перекрытия - СЖБ многослой. панели. Кровля - теплый чердак, дуплоней сентр, водостокон. Окна - раздвижные переплеты. Двери - щитовые. Полы - доск., куча, ламелем, дуба - евр. плитой. Внутренняя отделка - клея, окр., маляр. панеля. Наружная отделка - облиц. лент. кэр., цоколь - терракот, штукатурка.	KC-1	Premium	1 м²
Количество квартир всего: в том числе по типам	348			KC-1	Standard	1 м²
1к, 8 шт. - 32,87 м² 2к, 108 шт. - 52,94 м² 3к, 144 шт. - 62,27 м² 3к, 35 шт. - 63,23 м²				KC-1	Econom	1 м²
Высота этажа, м: 2,8 Средняя общая площадь, м²: 87 Средняя площадь кухни, м²: 8,2 Площадь балкона и лоджий, м²: 979,8 Объем подвальной части, м³: без подвала						
Инженерное обеспечение - от внешних сетей.						

140

KC-1

этажность

5

9

ЖЗ 2.1.45, ЖЗ 2.1.45В, ЖЗ 2.1.45В 1-секционный дом серии 113-Б1-11/1.2	11908	3277	Фундаменты - лент., СЖБ плиты. Стены наружные - СЖБ блоки, 500 мм. Стены внутренние - СЖБ блоки. Перегородки - гипсобоитон, КВ панели. Перекрытия - СЖБ многослой. панели. Кровля - степ. черд., дуплоней. Окна - сдвиг. переплеты. Двери - щитовые. Полы - паркет, евр. плитка. Внутренняя отделка - окр. обоям, клея, панелям, керам. плитка, клея, паркет. Наружная отделка - факт. слой краски, укладка.	KC-1	Premium	1 м²
Количество квартир всего: в том числе по типам	62			KC-1	Standard	1 м²
1к, 8 шт. - 33,88 м² 1к, 8 шт. - 34,25 м² 2к, 9 шт. - 49,08 м² 3к, 18 шт. - 57,05 м² 3к, 18 шт. - 57,87 м²				KC-1	Econom	1 м²
Высота этажа, м: 2,8 Средняя общая площадь, м²: 83 Средняя площадь кухни, м²: 8,09 Площадь балкона и лоджий, м²: 321,91 Объем подвальной части, м³: 70,7						
Инженерное обеспечение - от внешних сетей.						

Жилые дома

Укрупненные показатели

стоимости строительства

новозастроен

3.



140

ЖИЛЫЕ ДОМА 2009

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Edred, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Эдред, доктор философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Соколова



Деловая литература
Бизнес-книжки
2007

Изданные и торговые агенты могут представлять свою собственную точку зрения, но не являются экспертами по сравнению с производителями, основными покупателями, потому как сталкиваются с другими проблемами, основанными только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество понижается явно, существует предостерегающим влиянием, оно заслуживает внимания. Низкая цена не равняется «вещи плохой» или «некачественной». Не стоит оценивать, чтобы избежать стандартных мер предосторожности.

Насколько точно измерен метр? Насколько точно измерен метр? Насколько точно измерен метр?

ны и их актеры довольно часто сражаются свои способы изобретения мифов, пытаясь инстинктивно продвигать неслыханные на ту или иную кампанию и единственным способом понимания, что выискивание обманчиков. В тех случаях, когда речь о какой-то квадратный фут для вас, предельно важно, выталкиваете свою руку. Например, вы сами Оставите себя от него, который вы неслыхаете, обидеть, что, приоборудовать квадратный фут помещенный сверху не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих торговых общинах стоимость участка составляла на 30-70% от стоимости строения, а в некоторых случаях находились даже более дорогие участки в районах застроенных участков или других объектов, могущих изменить стоимость участка или других объектов на участке до продажи по сравнению с другими предложениями.

Сравни два типа-прибыль (прозрачный левый) и оба типа приносящих удовольствие (оптимизированный правый) доход. В то же время давайте приписке предельную нулевую цену 289 тыс. долларов, а другой — 309 тыс. долларов. Если вы действительно предпочитаете такую собственную прибыль, предложение за 289 тыс. долларов неакzeptируемо более привлекательная. Но в действительности предложение за 309 тыс. долларов такт в себе «скрытую ценность». Что это означает? А что, что размер участка (и оппортунизм) этой собственности предопределяет возможность строительства дополнительного, четвёртого рыночной жилой единицы.

Державні органи повинні залучати до участі в розслідуванні і розкритті злочинів не тільки правоохоронні органи, а й інші органи держави, підприємства, організації громадянського суспільства, науку, освіту, культуру, спорт, медіа, громадські організації, волонтерів тощо. Це дасть змогу залучити всі наявні ресурси держави, підприємств, громадянського суспільства, науки, освіти, культури, спорту, медіа, громадських організацій, волонтерів тощо.

ство (беседный, теннисные корты, рыболовные и лодочные помешения) и другие объекты и особенности здания позволяют вам ощутить разницу между предположениями.

Исследования выполнены при поддержке гранта РФФИ № 00-01-00000.

[illegible]

Кроме этого, выставленная цена будет нести ответственность за качество, которое было адаптировано для использования в данном здании (а не наоборот). Качество адаптируется к этому для каждого здания, соответственно с индивидуальностью).

[illegible]

Исследователи не разочаровались. Считалось, что именно в том, что продавец берет с собой, а что остается на месте, зависит от того, что продавец берет с собой, а что остается на месте. Впервые это интуитивно в контраст на противоположные стороны.

Указание права и ограничения

«Это моя частная собственность. Что хочу, то и делаю». Были времена, когда ограничением дозора были, например, раскаты грома, грохоты поездов, а также другие звуки, издаваемые движущимися поездами, самолетами и другими объектами. Тогда были прекрасные аргументы отказать в том, уж, например, тогда были прекрасные аргументы отказать в том, чтобы не впускать самолетов. Но не сегодня, когда есть свободный доступ ко всему, что угодно.

ренных континентальных территорий тундровой и лесотундровой зон, которые в основном попадают на занимаемые участки, в аксиологическом отношении обследованы крайне слабо. О составе и количестве их рыбных ресурсов можно судить лишь приблизительно. В такой ситуации для определения убытков в рыболовном промысле необходимо основываться на обобщении имеющихся сведений для группировки водоемов по составу и хозяйственным запасам промысловых рыб, а также на данных опроса коренного местного населения.

Свою проблему представляет оценка убытков при заготовках дикоросов. Состав дикоросов, их хозяйственная продуктивность значительно различаются в зависимости от локально-климатических, ландшафтно-геоботанических и погодных условий местности. Надежные данные о продуктивности дикоросов и масштабах ее колебаний по геоботаническим разностям (контурам) для большинства северных районов отсутствуют. Это делает невозможным корректное прямое определение убытков при отчуждении (временном лишении) земель при заготовках дикоросов. В такой ситуации потери заготовок дикоросов целесообразно оценивать относительно определенным убытков в оленеводческой отрасли, для которой имеются относительно надежные данные.

Степень освоения хозяйственных запасов дикоросов очень неравномерна. Сбор грибов и ягод проводится в основном ползти населенных пунктов (летних стоянках). На отдаленных участках дикоросы практически не заготавливаются. Поэтому предлагается проводить зонирование территории по интенсивности заготовок дикоросов. Удельные убытки в руб./га в радиусе 3-х км от населенного пункта (летнего стоянка) сравниваются с таковыми в оленеводстве, в зоне 3-5 км составляют 50%, а в зоне далее 5 км – 15% удельных убытков в оленеводстве.

Убытки по отдельным отраслям суммируются и составляют совокупную величину ежегодной компенсации ущерба традиционной хозяйственной в районах северного оленеводства.

Список литературы

1. Пятрашай И.М., Моторина М.А. Развитие оленевых зон в Российской Арктике на основе проектного подхода // Горизонты экономики. 2017. №6(390). – С. 31-37.
2. Пятрашай И.М., Велатиев В.В. Перспективы повышения технологичности месторождений при добыче халита на примере Усть-Янского района Якутии // Экономика Восточной Сибири. 2017. №2 (8). – С. 72-78.
3. Методика подсчета размера убытков, причиненных объединением коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в результате пользования земельными участками, принадлежащими на праве собственности и фидуциарной собственности и иных деятельности организаций всех форм собственности и физических лиц в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации // Утверждена приказом Минрезиса России от 9 декабря 2009 года № 565.
4. Методические рекомендации по комплексному обследованию, оценке и использованию земель районов северного оленеводства, включая территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока // Под ред. В.И. Куракина. – М.: АИР, 2017. – 268 с.
5. Модельное соглашение об использовании земель для целей оленеводства в границах территорий традиционного природопользования. Утверждено правительством ХМАО. Постановление от 05.10.2009 г. № 425-п.

6. Экономическая эффективность ликвидации накопленного экологического ущерба в восстановлении деградированных земель. Монография / Пестриков В.С., Шубин М.П., Носов С.И. и др. / Под ред. С.И. Носова. Отв. за выпуск В.С. Пестриков. М., 2016. – 208 с.
7. Методология комплексной оценки земель традиционной хозяйственной деятельности в зоне северного оленеводства. – Титов Е.А., Глазков А.А., Носов С.И., Куракин В.И., Янина В.В., Болдарев Б.Е. / Под ред. С.И. Носова. – М.: РИ-Пресс, 2015. – 176 с.
8. Носов С.И., Болдарев Б.Е., Ражабаба З.Ф. Разработка методологии комплексной оценки земель территорий традиционной хозяйственной деятельности для целей назначения убытков деградированных земель // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 7. – С. 32-37.
9. Куракин В.И., Глазков А.А., Янина В.И., Янина Д.В. Методическое обеспечение проектирования развития территорий в зоне северного оленеводства. – Сб. трудов VII Межд. научн.-практ. конф. Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сферой и прикладными исследованиями. – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – С. 296-300.
10. Куракин В.И., Глазков А.А., Титов Е.А., Янина В.В. Проблемы традиционной хозяйственной деятельности в районах Крайнего Севера. – Сб. трудов VI Межд. научн.-практ. конф. Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сферой и прикладными исследованиями. – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – С. 280-285.

Канд. тех. наук В.И. Сметляков
Канд. физ.-мат. наук А.С. Харитонов
(Информационная консалтинговая фирма «КонС»)

PhD V.I. Smetlakov
PhD A.S. Kharitonov
(Information and consulting firm "KonS")

ТРОЙСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY

В статье рассмотрены результаты декомпозиции территории на элементы, по принципу тройственной гармонии и определены условия распределения значений общего коэффициента капитализации на коэффициенты капитализации земли и здания при условии соблюдения принципа гармонии саморазвивающейся открытой волновой системы.

Ключевые слова: земельный участок, территория, инвестор, оценка, золотое сечение, инвариант, декомпозиция, Мироздание.

The article deals with the results of decomposition of the territory into elements on the basis of triple harmony and defines the conditions for the distribution of the values of the total capitalization coefficient on the coefficients of capitalization of land and building, subject to the principle of harmony of self-developing open wave system.

Keywords: land plot, territory, investor, assessment, golden ratio, invariant, decomposition, Universe.

Решая проблему устойчивого развития территории экономисты, проектировщики и строители будут бесцельны до тех пор, пока не будут построены

Принцип закономерности трофейной гармонии внутренних процессов развития объекта несомненно является определяющим для него и является индикатором управления. Например, что неизменными параметрами являются земля, а изменяющимися — потребности человека и возможности научно-технического прогресса, отражающиеся в виде планов и сооружений. Так как именно человек создает те или иные объекты неживых ресурсов по соотношению и объектом следует искать в пропорциях заложенных ресурсов по созданию этого объекта. Индикатор управления неживыми ресурсами — соотношение экономическое изменение общества, т.е. служит критерием его развития [4]. Изменение потребности «человека» и создаваемой им окружающей среды (физической, экологической, экономической, политической и т.д.) мы определим с помощью закономерности трофейной гармонии. Именно она позволяет обеспечивать развитие человеческого общества без дестабилизирующего воздействия извне.

Рассмотрим триединственную модель территории. Для этого комплексную модель переустройства преобразуем в соответствие с триединственной природой территории. Расчленим «земельную платформу» на две составляющих: земельно-планировочную и проектно-застройочную территории. Первый элемент — составление проекта планировки и проекта застройки территории (проект Земель, второй — выполненные человеком землеустроительные работы (техническое планирование, проект застройки) и проект здания и технологии его создания (технико-экономическая платформа территории), третий элемент — инженерные сети и инженерно-технические элементы здания вместе с потребителем, который в процессе эксплуатации здания «эксплуатирует» его под требования внешней среды. Каждый из этих элементов в свою очередь может быть разделен на три компонента. Схематично эта модель представлена на рис. 1.

1. Потребитель-производитель (ПП)
2. Техника/материал/платформа/каналы (ТМПК)
3. Оборотные каналы (ОК)
4. Каналы обслуживания потребителей (КО)
5. Производители и поставщики сырья (ПРС)
6. Технополисы и платформы территорий (ТПП)
7. Проект активности и формирования территории (ПАФТ)
8. Проект планировки территории (ППТ)

Таб. 1. Теоретический максимум температуры

Рассматривать эту модель, начиная последнюю снизу вверх. Каждый слой модели содержит в себе некоторое количество ресурсов, которые отражаются в рыночной стоимости объектов недвижимости. Следует заметить, что все слои представленной модели имеют между собой взаимосвязь, т.е. представляют собой ресурсную последовательность, приводимую к ряду Фибоначчи в преобразованном виде [Запорожченко, 2005].

Сметанов В. Н., Мельни А. Н. Модель ценов эволюционного развития территории / Вестник журнала «Наука и образование». – М., 2006. 2014 г. <http://vestnik.edunet.ru/DOI/681/6814.pdf> (свободный). Загл. с экрана. 28 стр.
 DOI: 10.15662/6814

1013

специальным научным «инструментом-индикатором», отражающим состояние территории и позволяющим сделать правильный выбор стратегии ее развития. Инструмент, который помогает думать глобально, а действовать локально и определять возможности разумного принятия конкретных решений при управлении застройкой территории. Рассматривая управление территориальными системами как объектом землеустройства следует заметить, что регулирование земельных отношений по своей сути есть не только регулирование отношений людей по вопросам владения и пользования земельными участками и другими объектами недвижимости, но главным образом регулирование воздействия человека на землю и ее реакцию на эти воздействия. Рассматривая территорию в виде открытой подносовой системы её развитие необходимо определять в контексте взаимодействия различных её элементов в производящих, потребляющих и управляющих объектах недвижимости.

В книге П.Г. Кузнецова с соавторами «Система природы общества: человек устойчивое развитие»¹ прямо указывается что «для обеспечения устойчивого развития необходимы решения в различных предметных областях согласовывать с динамикой и естественными законами природы. Думай системно...». Попробуем этот тезис применить к различию территории через анализ взаимосвязей отдельных её элементов при создании объекта недвижимости.

В первую очередь следует отметить, что процесс создания объекта недвижимости включает в себя три природы: косную природу – землю как таковую, совместно с геной составляющей развития мира в целом, живую природу – человека способного увеличивать структурное многообразие внутри себя и в искусственной среде своего обитания и неживую природу – здания и сооружения создаваемые человеком в виде искусственной среды обитания для удовлетворения своих потребностей.

Каждый волновой процесс, входящий в ту или иную природу этой системы, подчиняется своим законам развития и изменяется во времени. Косная и живая природа подчиняются не только законам естественной среды, но и законам научно-технического прогресса. При этом условия их выживания по закону гармонии имеют различный временной масштаб и на различные теории описания. Для земли и человека — это тройственная гармония на разных временных масштабах. Искусственную среду можно описывать с использованием, пренебрегая волновыми процессами по закону гармонии, с помощью бинарных динамических теорий³. Количество гармонии открытых волновых систем описывается золотой пропорцией. Развитие открытой системы описывается рядом Фибоначчи, спиралью развития и уменьшением термодинамической энтропии. Искусственная среда, сформированная человеком, описывается известными динамическими теориями на основе моделирования Галуа — Ньютона — Колоса материальной токи, отражающей рост системы, а не её развитие³.

Кузнецов О.Д., Кутепов П.Г., Бойцов И.Е. Система природо-объектно-матриц. Устойчивые развитие. Научно-технический сборник. Научная конференция. Белгород, 2006. <http://arhiv.sibm.ru/book/>

Информация предоставлена кафедрой Национальной безопасности при Главнокомандующем
А.С. Харитонов. Математическое моделирование социальных процессов / Ученые и бизнес РГСУ, М., 2013. №5 том 2.
С. 99-104

© 995-104
A.C. Хоружий Теория симметричного запала и подпала, закон Предельно-симметричный сжатый // Science and Innovation. Sheffield, UK. 2014. 17. September 1-6. 2014. Physical p. 19-27.

Таким образом, каждый из верхних слоев этой модели организует функционирование нижерасположенного слоя, формируя тем самым условия, необходимые потреблению продукции для обеспечения его хозяйственной деятельности и жизнедеятельности. Изменения, возникающие в каждом из системных слоев при их переустройстве и оформленные соответствующими организационно-технологическими решениями, могут быть представлены как процессы формирования объекта недвижимости. Самый верхний слой – потребитель продукции организует все слои территории начиная от первого слоя по проекту планировки территории и заканчивая технологической платформой здания. Необходимо заметить, что положительные изменения, возникающие в каждом из системных слоев территории, повышают капитализацию земли-основную часть пространственного операционного базиса для инвестиционных процессов на развитии территории.

Представленные в модели слои были структурированы по ширине по принципу развитию территории.

Создающие элементы	Земли (З)	Стимулирующие (определяющие) элементы
Проект планировки территории (ППТ)		Потребитель производства (ПП)
Технологическая платформа территории (ТПТ)		Проект застройки и зонирования территории (ПЗЗ)
Вокзалы и транспортные сети (ВТС)		Оборудование здания (ОЗ)
Здания, сооружения территории (ЗС)		Технологическая платформа здания (ТПЗ)

Рис. 2. Функциональная модель разнотипный территория

Полученная модель фрактально повторяет модель Мироздания¹. Расчет энергетических коэффициентов каждого слоя представленной модели, выполненной на основе энергетической модели Мироздания и ряда Фибоначчи, представлен в таблице.

[illegible]

Table 1

Суммарная величина весовых коэффициентов слов тройственной модели пропорциональна сумме весовых коэффициентов слов двойственной модели. В связи с тем, что стоп-слова соответствуют значениям ряда Фибоначчи.

Journal of Management Inquiry 23(1) – © The Author(s) 2014

511

Земли (3) — как предмет сама по себе, изначально не имеет стоимости, так как не является результатом общественно-необходимого труда и не может быть воспроизведена трудом, а создание на земле проекта планировки и застройки являлось уже первым шагом к созданию инфраструктуры и последующему строительству объекта недвижимости. Эта деятельность является предметом вложенного общественно-необходимого труда для существующей территории и не отделима от факторов производства и вместе с землей выступают в качестве общественного опосредования.

Проект планировки территории (ППТ) – подсистема территории, рассматриваемая в контексте «естественной» среды, для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планировочного развития элементов планировочной структуры, зон планировочного размещения объектов федерального, регионального и местного значения и включения в себя проект межевания территории. ППТ обеспечивает «инфраструктурный» ресурс через транспортные сети и площади застроенной территории, которые определяют развитие и статус будущих зданий и сооружений.

Проект застройки и зонирования территории (ПЗЗ) – подсистема функциональности, и класс будущих зданий и сооружений.

Проект застройки и зонирования территории в контексте «естественной» среды в полном объеме фиксирует необходимые градостроительные требования и ограничения по использованию конкретного участка и возделанного на нем либо планируемого использования конкретного участка.

Проект застройки обеспечивает строительству объекта капитального строительства ресурс зданий и сооружений через обеспечение «инфраструктурный» ресурс зданий и сооружений.

Технологически платформа территории (ТПТ) – подсистема территории инженерными системами.

Инженерные и транспортные сети (ИТС) – подсистема территории, позволяющая исполнением инвестиционного проекта.

Значим, **соприкоснувшись территории (ЗС)** – подсистема территории, от состояния которой зависит реализация и обеспечение необходимых функций территории.

Оборудование здания (ОЗ) – подсистема территории, обеспечивающая жизнедеятельности населения территории.

Технологическая платформа знаний (ТПЗ) – подсистема территориальной системы знаний, обеспечивающая реализацию технологического ресурса используемого для формирования объектов недвижимости.

Потребитель, продукция (III) — подсистема территории включающая создание объектов недвижимости, участников эксплуатационного этапа жизненного цикла объектов недвижимости, обеспечивающих поступление ресурса в объект недвижимости и в соответствии с собственным спросом и предложениями на рынке недвижимости и в соответствии с собственным спросом и предложениями на рынке недвижимости.

Д-р экон. наук, проф. И.М. Потрапный
Е.В. Чернышова
(РЭУ им. Г.В. Плеханова)
PhD I.M. Potrapny
E.V. Chernyshova
(Plekhanov Russian University of Economics)

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПОДХОДА К РАЗРАБОТКЕ МЕСТОРОЖДЕНИЯ ЗОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ IMPLEMENTATION OF PROJECT APPROACH TO THE DEVELOPMENT OF GOLD DEPOSITS IN THE RUSSIAN ARCTIC

В статье рассмотрены вопросы реализации инвестиционного проекта по добыче золота в Усть-Янском районе Республики Саха (Якутия) на основе проектного подхода. Рассмотрены этапы и процедуры обоснования и реализации данного проекта, включая его роль в социально-экономическом развитии территории, анализируются вопросы влияния проекта на население и хозяйственный оборот технологий ресурсов, образующихся в ходе добычи полезных ископаемых, на экологическую ситуацию и обеспечение требований экологической безопасности.

Ключевые слова: проектный подход, разработка месторождения золота, управление природопользованием, российская Арктика, Республика Саха (Якутия)

The article discusses the implementation of the investment project for gold mining in Ust'-Yansky 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 in social and economic development of the territory is shown, the questions of influence of the project on investment in economic turnover of the technological resources formed during extraction of minerals, on an ecological situation and ensuring requirements of ecological safety are analyzed.

Keywords: project approach, gold deposit development, environmental management, Russian Arctic, Republic of Sakha (Yakutia)

В настоящее время в российской Арктике осуществляется формирование и развитие восьми опорных зон. Цель формирования Северо-Якутской опорной зоны состоит в повышении эффективности экономики Арктической зоны, ориентированной на комплексное развитие арктических и северных территорий Республики Саха (Якутия) [2]. К примеру, минерально-сырьевой кластер «Усть-Яна» связан с обоснованием и реализацией проектов по разведке и добыче полезных ископаемых. В 2018 году планируется запуск пилотных проектов, а на период до 2025 года такие опорные зоны должны начать полноценную работу.

2018 год можно считать началом возрождения промышленности в Усть-Янском районе Республики Саха (Якутия), так как параллельно с открытием и разработкой золоторазносных рудников планируется начать разработку недр на оловянно-золотом месторождении в районе пос. Депутатский.

Следует отметить, что горно-добывающий участок на объекте в бассейне реч. Суор-Айадах на территории Усть-Янского муниципального района Республики Саха (Якутия) входит в Северо-Якутскую опорную зону, которая включает Анабирскую, Приленскую, Янскую, Колымскую и Индигирскую террито-

мость объекта недвижимости взаимосвязана с получаемым доходом от этого объекта коэффициентом капитализации, а этот коэффициент определяется из взаимосвязи коэффициентов для земли и здания, несомненно зависимость по ряду факторов будет распространяться для всех взаимосвязанных величин при условии соблюдения гармонии.

Полученные значения весовых коэффициентов различных слоев модели позволяют рассчитать коэффициенты капитализации для каждого слоя по методу доводческого подхода оценки¹. В результате этого будут получены значения коэффициентов капитализации в соответствии с реальными значениями ресурсов вложенных в каждый слой, при строительстве объекта недвижимости. В связи с тем, что из всех слоев только величина «чистой» земли является нивелирующим, то по полученному коэффициенту капитализации для земли можно определить по правилу «Золотого сечения» коэффициенты капитализации для здания и общего коэффициента капитализации. Чем ближе соотношения коэффициентов капитализации к правилу «Золотого сечения» тем более точно выполняются условия гармонии, соответствующие устойчивому развитию.

Список литературы

1. Кузнецов О.Л., Кузнецов П.Г., Болдышев Б.Е. Система природо-общество-человек: устойчивое развитие. Электронная библиотека кафедры Национальная безопасность. <http://safety.arbitr.ru/book/>
2. Харитонов А.С. Математические методы социальной гармонии // Ученые записки РГСУ, М., 2013. – №5 – том 2. – С. 99-104.
3. Харитонов А.С. Теория симметрии класса и парадокс, закон Предоставленного гармонии // Science and Education. Sheffield, UK, 2014 v.17, September 5-6, 2014 Physics p.19-27.
4. Степанов В.И., Мохов А.И. Модель цикла комплексного развития территории // Интернет-журнал «Науковедение». – М., №6, 2014г. – <http://nauchovedenie.ru/PDF/68EVN614.pdf> (доступ свободный). Загл. с журн.: Ж. рус., ингл. DOI: 10.15862/68EVN614
5. Астафьев Е.А. Миропланинг (открытия, теории, гипотезы). М.: Наука, 2015.
6. Степанов В.И. Капитализация основных элементов территории // Современная проблематика управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природопользования: Материалы VII Международной науч.-практ. конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова. 12-16 апреля 2017 г. / Под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 266-271.
7. Носов С.И., Чинаков М.В. Редевелопмент промышленных зон и управление проектами территории В сб.: Современная проблематика управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природопользования: Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова/Под ред. В.И. Ресина. – 2017. – С. 292-296.
8. Ресин В.И., Владимиров И.Л., Дмитриев А.Н., Носов С.И., Мотерина М.А., Потрапный И.М., Папиратов Е.П. 20 лет кафедре управления проектами и программами РЭУ им. Г.В. Плеханова: научные результаты и перспективы совершенствования управления проектами в инвестиционно-строительной сфере, недвижимости и природопользовании. – Экономика строительства. – 2016. – № 3. – С. 4-13.

¹Степанов В.И. Капитализация основных элементов территории // Современная проблематика управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природопользования: материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова. 12-16 апреля 2017 г. / под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 266-271.

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).

Т а б л и ц а Г.1 — Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же — реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными 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 опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.		
П р и м е ч а н и я 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.		

Окончание таблицы Г.1

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая 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 предусматривать требуемый по расчету объем 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**


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)

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

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

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

Выдано «19» сентября 2019 года.

Президент  С.А. Табакова

0026528 *

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106148

Настоящий диплом выдан Светлакову

Евгению Ивановичу

в том, что он(а) с 20 декабря 2007 по 20 декабря 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Российской

школе приравненной к

предпринимательства и

по Оценке стоимости предприятия

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 декабря

устанавливает право (соответствие квалификации) Светлакова

Евгения Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Представитель государственной
аттестационной комиссии
В.В.Р.
Ректор (подпись)

Город Москва Год 2007

ПОЛИС № 022-073-005025/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (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.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствие неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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 действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П.
«12» марта 2020г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2020г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

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

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров (ФРЦ) - федеральное бюджетное учреждение, создано в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 1660-Р.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

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

Дата выдачи: 15.08.2016

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

1. Кадастровый номер объекта: (или условный):	50:20:0070312/3941
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (до 6 этажей), площадь 442 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Росенйская Федерация, Московская область, Одинцовский район, д.Зайцево.
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/062/005/2016-2925/1 от 15.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение №02-08-16-1 об объединении двух смежных земельных участков в один от 03.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Одинцовский район, с/п. Жаворонковское, в районе д.Зайцево, уч.7, кад.№ 50:20:0070312/241, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 142 905 кв. м
дата государственной регистрации:	15.08.2016
номер государственной регистрации:	50-50-66/084/2014-265
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.09.2014 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012
5.1.2. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	15.08.2016
	50-50/020-50/066/001/2015-7831/3

ПО ДОВЕРИТЕЛЬНОСТИ №09-01-17
ОТ 01.07.2017г. ЗАКАЗЧИКА



КОПИЯ
ВЕРНА

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытого паяного инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал".

Hydro A. H.
Oleum, 100.0000



КОПИЯ
ВЕРНА

KULJ

KULJ

KULJ

КОПИЯ
ВЕРНА

K112

K112

КОПИЯ
ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"25" июля 2016 г. № МО-16/3В-2005268

1	Кадастровый номер:	50:20:0070012:3941	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:20:0070012:3941/1			
						
5	Масштаб 1:500					
Подпись территориального отдела МОТ (полное наименование должности)			О. В. Тренин (подпись, фото)			

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 11-17-1
ОТ 04.07.2017 г. ВЫДАН В 3КОПИЯ
ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"25" июля 2016 г. № МО-16/3В-2005268

1	Кадастровый номер:	50:20:0070012:3941	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:20:0070012:3941/2			
						
5	Масштаб 1:500					
Подпись территориального отдела МОТ (полное наименование должности)			О. В. Тренин (подпись, фото)			

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 11-17-1
ОТ 04.07.2017 г. ВЫДАН В 3КОПИЯ
ВЕРНА

Договор № 19-02-15-1
аренды недвижимого имущества

Московская область
Одинцовский район

«14» *сентября* 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 № 008294794, выданным 07.04.2006 г.; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 № 001828297, выданным Межрайонной ИФНС № 6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленина, д. 3а) в лице Генерального директора **Исаева Игоря Викторовича** (паспорт гражданина РФ серии 45 01 номер 453207, выдан Паспортным столом № 1 ОВД «Пресненский» г. Москвы 14.03.2002 г., код подразделения 772-112, 13.11.1981 года рождения, место рождения г. Москва, зарегистрирован по адресу: 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 23, кв. 77), действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 05.02.2013 в реестре за №2539, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №5 по Московской области за ОГРН 1105074003825, что подтверждается свидетельством серии 50 №013545066, выданным 16 октября 2013 г.; ИНН 5036105937, что подтверждается свидетельством серии 50 №013545067, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №5 по Московской области; место нахождения: 142116, Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д. 13), в лице Генерального директора **Курикова Виктора Михайловича** (паспорт гражданина РФ серия 46 02 номер 396495, выдан Химкинским УВД Московской обл. 12.04.2002 г., код подразделения 503-112, 31.12.1949 года рождения, место рождения: гор. Истра Московской области, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Строителей, д.3 кв.33), действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 142 905 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, в районе д. Зайцево, уч. 7, кадастровый номер участка: 50:20:0070312:241, именуемый далее – «Земельный участок – 1»;

1.1.2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 300 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, в районе д. Зайцево, уч. 7, кадастровый номер участка: 50:20:0070312:242, именуемый далее – «Земельный участок – 2» или совместно «Недвижимое имущество» или «Земельные участки», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2. Земельный участок – 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 03.09.2014 г. №25-08-14/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АН номер 308190, выданным «18» сентября 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50-66/084/2014-265 от «18» сентября 2014 г.

1.3. Земельный участок – 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной

1

НО ДОВЕРЕННОСТЬ КОД - 14-17-1
от 14.09.2015г. Виза № 1



КОПИЯ
ВЕРНА

ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.12.2014 г. № 02-12-14/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АК номер 372899, выданным «19» января 2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Запись регистрации № 50-50/020-66/121/2014-2/3 от «19» января 2015 г.

1.4. Недвижимое имущество предоставляется для целей использования в соответствии с видом разрешенного использования.

1.5. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за пять лет составляет 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС – 18% - 22 881,36 (Двадцать две тысячи восемьсот восемьдесят один) рубль 36 копеек.

2.2. Размер арендной платы в год составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС – 18% - 4 576,27 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 27 копеек.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежегодно не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до даты истечения соответствующего года аренды по настоящему Договору, путем перечисления указанной в п. 2.2 настоящего Договора суммы на расчетный счет Арендодателя.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с разрешенным использованием;
- по истечении срока настоящего Договора - преимущественное право на заключение нового договора аренды Недвижимого имущества на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством;

- сдавать в субаренду Недвижимое имущество третьим лицам без согласования с Арендодателем.

3.2. Арендатор обязан:

- своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 2 настоящего Договора.
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;

3.3. Арендодатель имеет право:

- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма капитал».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п.2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой стороне

2



письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 5 (Пяти) лет с даты его заключения.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.3. Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант», четвертый - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово,

ул. Ленина, д.3а

Банковские реквизиты: р/с 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО), г.Москва

к/с 30101810600000000685, БИК 044583685

Генеральный директор

 /И.В. Исаев/
М.П.

Арендатор: ООО «СтройИнвест»

ИНН 5036105937 КПП 503601001 ОГРН 1105074003825

Место нахождения: 142116, Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д.13

Банковские реквизиты: р/с 40702810530430840701 в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва

к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

Генеральный директор

 /В.М. Курников/
М.П.

ПО ДОВЕРЕННОСТИ №09-04-17-01
ОТ 01.07.2017г. ВАРШАВКА В.В.

 КОПИЯ
ВЕРНА



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Исх. № 843 от « 06 » апреля 2020 г.

На № _____ от _____

ЗАО ИФК «КонС»
Генеральному директору
Светлакову В. И.

*справочная информация
по земельным участкам*

Информационная справка по Зайцево
(к.н. 50:20:0070312:3941)

Правоустановка: Ранее в разработке ППТ учитывались два земельных участка с кадастровыми № 50:20:0070312:3941 и 50:20:0000000:841 на которых предполагалось построить 350 000 кв.м. квартир. Учитывая, что Администрация Одинцовского района расторгла с правообладателем договор аренды з/у .841 потребуется разрабатывать и утверждать новый ППТ, что повлечет за собой значительное сокращение жилых площадей и потребует минимум 1,5 года.

Электроснабжение: Всего на проект нам необходимо ~ 12 МВт электроэнергии. Нами получены ТУ на стартовые 2 МВт стоимостью 209 млн. руб. Т.е. на весь проект потребуется не менее 1 млрд. руб. на электроснабжение.

Газоснабжение: На близлежащей ГРС Голицино свободных мощностей нет, что потребует ее реконструкции, которая ориентировочно оценивается в 800 млн.руб.

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружении сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 450 млн. руб.

Заезд на участок: Заезд на участок возможен со стороны Кокошкинского шоссе с условием его реконструкции и оформления договора аренды земель Гослесфонда (~1 год), которое возможно только после утверждения нового ППТ.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 3 года и потребует вложений не менее 2,25 млрд. руб.

Генеральный директор

М.П.



Д.С.Кулик