



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

**Отчет № 3-02/01-20/10
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

**Дата оценки:
10 июня 2020 года
Дата составления отчета:
10 июня 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

10 июня 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №429 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: РФ, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Пузиково, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 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: 10 июня 2020 г.

Объекты оценки не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1. Земельный участок, общей площадью 2027кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1190. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. 2. Земельный участок, общей площадью 2038кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1191. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. 3. Земельный участок, общей площадью 1387кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1193. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
---	--

	4. Земельный участок, общей площадью 214 941 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:1201. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Цель и задачи оценки:	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность 1) 50:27:0020806:1190-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 2) 50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 3) 50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 4) 50:27:0020806:1201-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	10 июня 2020 года
Период проведения оценки	10 июня 2020 года
Дата составления отчета	10 июня 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях
Стоимость, полученная сравнительным подходом	61 770 775,45 рублей
Стоимость, полученная доходным подходом	61 705 911,51 рублей
Стоимость, полученная подходом с	61 699 408,76 рублей

использованием затрат	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	61 725 365,24 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	61 720 000 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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

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 000957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

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

61 720 000

(Шестьдесят один миллион семьсот двадцать тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м	Стоимость участка, округленно, руб.
50:27:0020806:1190	д. Пузиково	2 027	140 000
50:27:0020806:1191	д. Пузиково	2 038	140 000
50:27:0020806:1193	д. Пузиково	1 387	100 000
50:27:0020806:1201	д. Пузиково	214 941	61 340 000
ИТОГО			61 720 000

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

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



В.И. Светлаков

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

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА.....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	13
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	16
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	16
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	16
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	17
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	30
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	40
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	70
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	70
3.3. АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	71
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	74
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	100
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	101
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	102

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №429 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС»

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. . Земельный участок, общей площадью 2027кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1190. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. 2. Земельный участок, общей площадью 2038кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1191. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. 3. Земельный участок, общей площадью 1387кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1193. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково. 4. Земельный участок, общей площадью 214 941кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1201. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность 1)50:27:0020806:1190-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 2)50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 3)50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 4)50:27:0020806:1201-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность 1)50:27:0020806:1190-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 2)50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 3)50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года 4)50:27:0020806:1201-50/001/2017-1 от 11.01.2017 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11

	июля 2017 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1)50:27:0020806:1190-50/001/2017-2 от 11.01.2017 года 2)50:27:0020806:1191-50/001/2017-2 от 11.01.2017 года 3)50:27:0020806:1193-50/001/2017-2 от 11.01.2017 года 4)50:27:0020806:1201-50/001/2017-2 от 11.01.2017 года Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прага 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)	10 июня 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Оценка проводится при условии использования земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной и средне этажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может. Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.

	Срок реализации проекта 4 года. Затраты на строительство учесть в нулевой и первый год строительства. Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года для подготовки к строительству необходимо 1,9 млрд. руб. и реализация проекта начнется не раньше через два 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. Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года на земельном участке возможно использовать только 70% территории из-за минимального расстояния от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данного участка по назначению невозможно Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, Согласно письму №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года года частично заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению. Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1193 согласно письму №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки (используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры). В связи с изложенным, участок не может использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования; Согласно этим письмам земельные указанные земельные участки оценить, как зеленные массы (леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

О Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

О настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

О отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

О Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

О мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

О Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.

О В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

О третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

О Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

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

прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

О Оценка проводится при условии использования земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной и средне этажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.

О Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях.

О Срок реализации проекта 4 года.

О Затраты на строительство учесть в нулевой и первый год строительства. Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года для подготовки к строительству необходимо 1,9 млрд. руб. и реализация проекта начнется не раньше через два года. За это время будет произведены работы по разработке плана застройки территории, организации подъездных путей, подведение необходимых коммуникаций.

О 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.

О Согласно письму №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года на земельном участке возможно использовать только 70% территории из-за минимального расстояния от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данного участка по назначению невозможно

О Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, Согласно письму №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года года частично заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

О Оценка проводится при условии использования земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1193 согласно письму №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки (используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры). В связи с изложенным, участок не может использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования;

О Согласно этим письмам земельные указанные земельные участки оценить, как зеленные массы (леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.

О Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними

специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
4. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 июля 2017 года
5. Письмо №1075 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года
6. Письмо №1076 справочная информация по земельным участкам от 21 мая 2020 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 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" Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

"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)

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 недвижимости

«Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

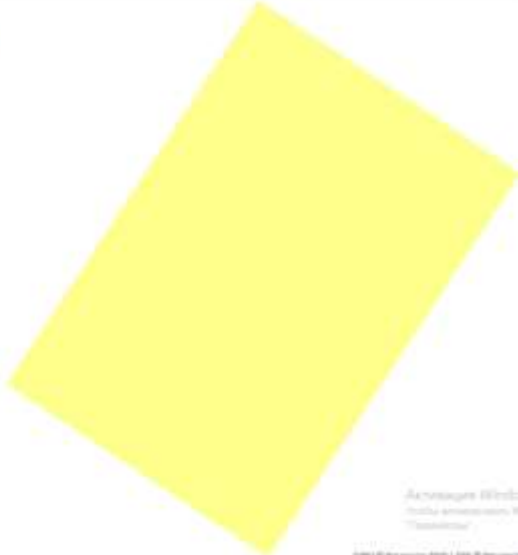
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

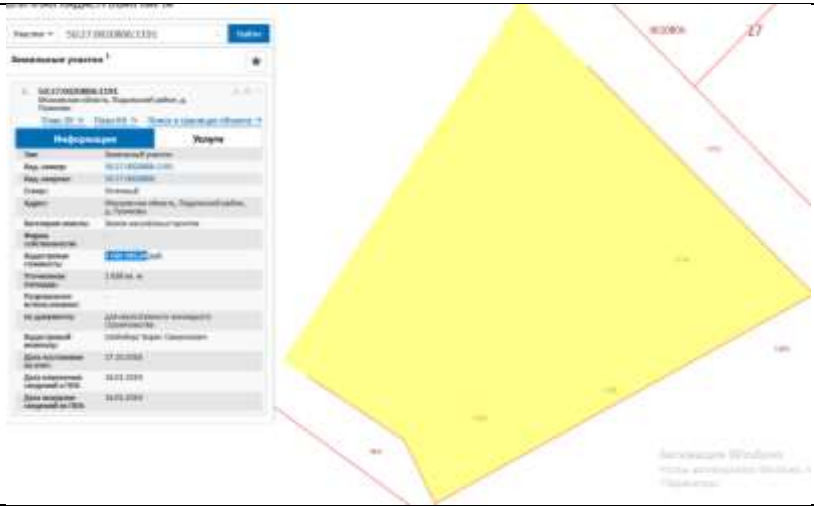
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии,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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

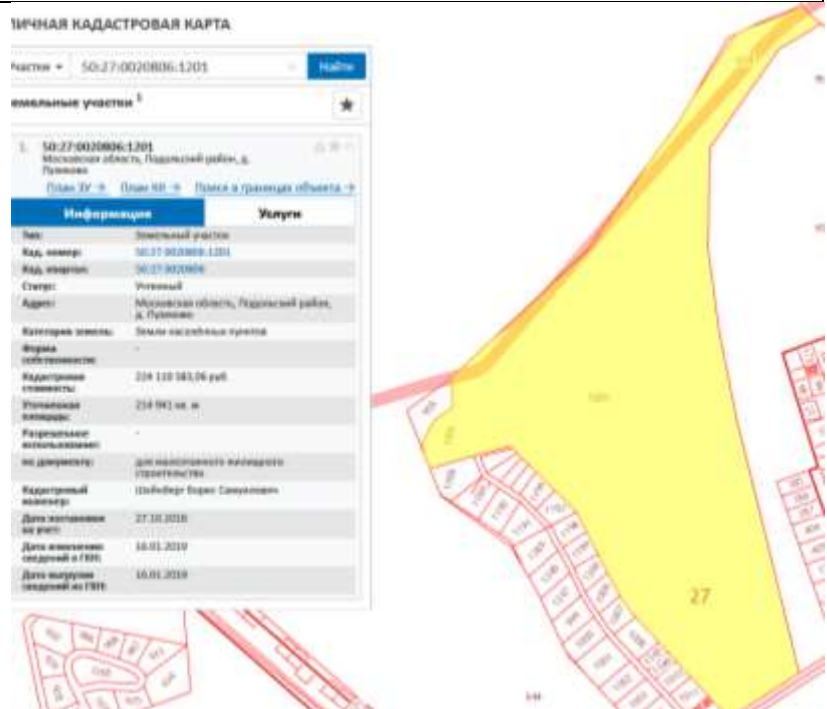
Таблица 2

Земельный участок 1	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	2 027
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1190
Кадастровая стоимость	3 666 356,52
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.

Форма участка, состав	 
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020806:1190-50/001/2017-2 от 05.02.2013 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 2	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	2 038
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1191
Кадастровая стоимость	3 686 089,84
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства

Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020806:1191-50/001/2017-2 от 05.02.2013 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 3	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	1387
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1193
Кадастровая стоимость	2 515 490,94
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства

Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020806:1193-50/001/2017-2 от 05.02.2013 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
Земельный участок 4	
Местоположение	Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	214 941
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1201
Кадастровая стоимость	224 110 383,06
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен

Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства.
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №50:27:0020806:1201-50/001/2017-2 от 05.02.2013 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Правоустановка: земельные участки находятся в границах территории комплексного устойчивого развития территории. Для утверждения фактических параметров освоения территории потребуется разработка и согласование ППТ, что займет ориентировочно 1 год.

Заезд на участок: В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково, что негативно сказывается на доступности территории по отношению к основным автомобильным дорогам, развитым населенным пунктам и промышленным территориям. Для организации приемлемого транспортного обслуживания территории потребуется осуществить примыкание к а/д «Подъезд к историко-архитектурному комплексу Одинцово», что повлечет за собой необходимость вывода из ООПТ и перевод в земли гослесфонда значительного лесного массива. Временные затраты составят не менее 2 лет, а стоимость строительства самого примыкания составит ~ 150 м.р. Дополнительно потребуется строительство дороги протяженностью около 1 км и приблизительной стоимостью около 130 млн. рублей в т.ч. мостовой переход через приток р. Рогожка.

Ограничения:

1) Земельные участки 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, 50:27:0020806:960 полностью находятся в охранной зоне магистрального нефтепродуктопровода, что исключает возможность их освоения согласно установленному виду разрешенного использования и видам разрешенного использования, установленным градостроительной документацией (ПЗЗ);

2) примерно 30% площади земельных участков 50:27:0020806:957 и 50:27:0020806:1201 расположены в зоне минимальных расстояний от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данных участков по назначению невозможно.

Электроснабжение: Всего на проект нам необходимо ~ 3 МВт электроэнергии. Если брать (сопоставить) стоимость ТУ полученных нами по Зайцево на весь проект нам потребуется не менее 0,8 млрд. руб. на электроснабжение.

Газоснабжение: ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода потребует порядка 0,5 млрд. руб

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружении сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 350 млн. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребует вложений не менее 1,9 млрд. руб.

Правоустановка: земельные участки находятся в границах д. Пузиково и относятся к зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Территория осваивается в соответствии видом разрешенного использования. Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры. Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 заняты лесом.

Заезд на участок: В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково, что негативно сказывается на доступности территории по отношению к основным автомобильным дорогам, развитым населенным пунктам и промышленным территориям. Для организации приемлемого транспортного обслуживания территории потребуется осуществить примыкание к а/д «Подъезд к историко-архитектурному комплексу Одинцово», что повлечет за собой необходимость вывода из ООПТ и перевод в земли гослесфонда значительного лесного массива. Временные затраты составят не менее 2 лет, а стоимость строительства самого примыкания составит ~ 150 м.р. Дополнительно также потребуется строительство дороги протяженностью около 1 км и приблизительной стоимостью около 130 млн. рублей в т.ч. мостовой переход через приток р. Рогожка. Для рассматриваемых земельных участков данные затраты нецелесообразны.

Ограничения:

1) Земельные участки 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191 частично заняты лесом, от которого согласно СП 4.13130.2013 (п.4.14) необходимо выдерживать расстояние не менее 30 м до границы застройки. Таким образом, для строительства неприемлемы около 60% территории;

2) Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки (используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры). В связи с изложенным, участок не может использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования;

3) Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

Электроснабжение: есть возможность подключения к электрическим сетям с мощностью 15 кВт на земельный участок.

Газоснабжение: ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода нецелесообразно из-за несопоставимо

высокой стоимости (около 0,3 млрд. руб). Возможно обустройство индивидуального газового резервуара (газгольдера) стоимостью 0,5 млн. руб./земельный участок

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружение сетей ВиК нет, что потребует обустройства индивидуальных ВЗУ (скважина и комплекс водоподготовки) и очистных сооружений (септик и т.п.). Ориентировочные затраты составят 0,5 млн. руб./земельный участок

Таким образом, для подготовки земельных участков, пригодных малоэтажного (индивидуального) жилищного строительства, дополнительные затраты составят около 1 млн. рублей на участок.

Участки 50:27:0020806:1190	
50:27:0020806:1190	
Московская область, Подольский район, д. Пушино	
План ЗУ	План КВ
Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1190
Кадастровый квартал:	50:27:0020806
Статус:	Угловой
Адрес:	Московская область, Подольский район, д. Пушино
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 666 356,32 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	16.01.2019
Дата утверждения ИС:	-



Участки 50:27:0020806:1191	
50:27:0020806:1191	
Московская область, Подольский район, д. Пушино	
План ЗУ	План КВ
Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1191
Кадастровый квартал:	50:27:0020806
Статус:	Угловой
Адрес:	Московская область, Подольский район, д. Пушино
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 666 083,84 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	16.01.2019
Дата утверждения ИС:	-



Участки 50:27:0020806:1193

50:27:0020806:1193
Московская область, Подольский район, д. Пушилово

План 3D План 2D

Информация	Значение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1193
Кадастровый квартал:	50:27:0020806
Статус:	Угловый
Адрес:	Московская область, Подольский район, д. Пушилово
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 315 400,94 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	18.01.2019
Дата утверждения ИС:	-



Участки 50:27:0020806:1201

50:27:0020806:1201
Московская область, Подольский район, д. Пушилово

План 3D План 2D

Информация	Значение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1201
Кадастровый квартал:	50:27:0020806
Статус:	Угловый
Адрес:	Московская область, Подольский район, д. Пушилово
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	224 110 382,06 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений в ИС:	18.01.2019
Дата утверждения ИС:	-



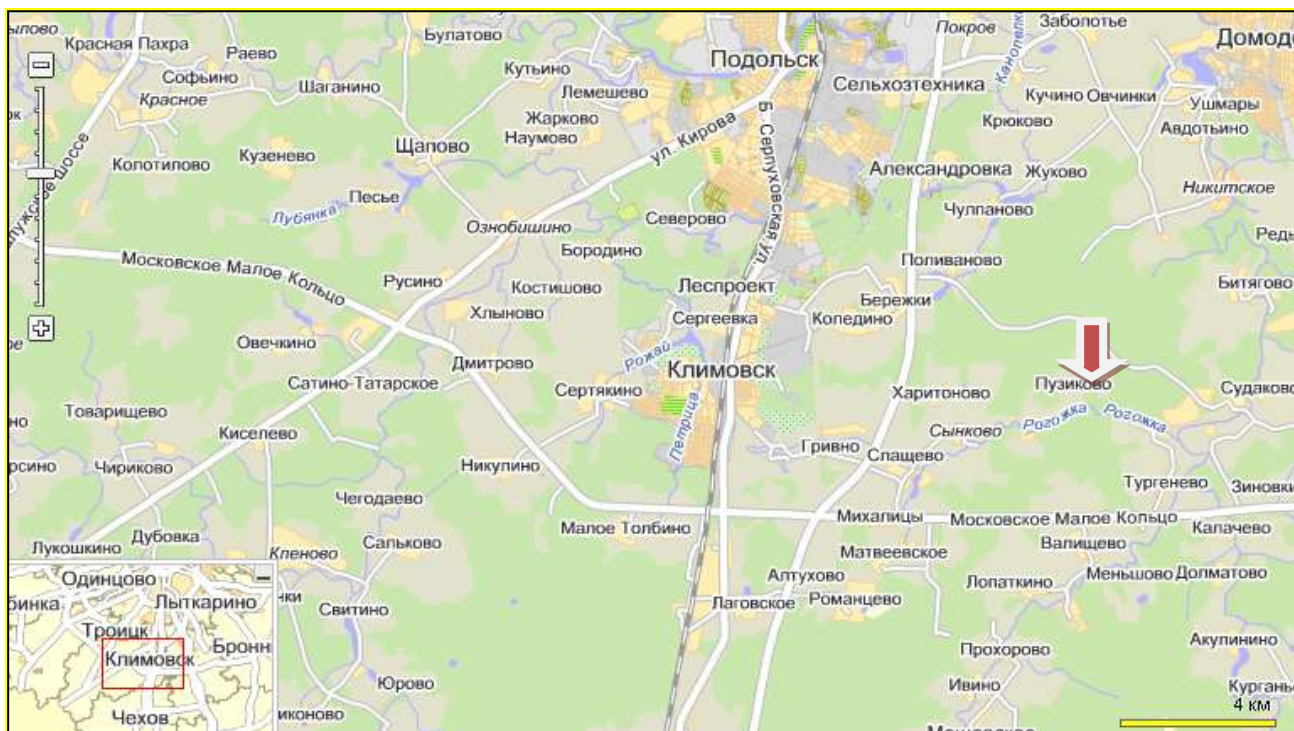


Рис 2.1 Местоположение объекта оценки



Рис.2.2. Фотография объекта оценки

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

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

из Бронницкого уезда:

из Жирошкинской волости: Лямцинский

из Лобановской волости: Буняковский

из Рождественской волости: Ловцовский

из Подольского уезда:

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

из Домодедовской волости: Домодедовский, Жеребятёвский, Заборьевский, Павловский, Съяновский, Шестовский, Ямский

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

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

из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский

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

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

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

13 марта 1934 года был упразднён Климовский с/с, а 28 ноября — Ознобишинский с/с.

11 июня 1936 года был упразднён Кутузовский с/с. 28 августа Больше-Брянцевский и Мало-Брянцевский с/с объединились в Брянцевский с/с, а Услонский и Покровский с/с — в Стрелковский.

13 мая 1938 года д.п. Домодедово был преобразован в рабочий посёлок. 13 декабря был образован р.п. Щербинка.

17 июля 1939 года были упразднены Бережковский, Буняковский, Домодедовский, Никулинский, Пузиковский, Сальковский и Слащевский с/с. 16 августа Подольск получил статус города областного подчинения. 21 августа р.п. Климовский был преобразован в город Климовск.

9 мая 1940 года был образован д.п. Востряково. 20 июня д.п. Александровка был преобразован в сельский населённый пункт.

20 сентября 1946 года р.п. Домодедово был преобразован в город.

14 июня 1954 года были упразднены Валищевский, Долматовский, Еринский, Жеребятьевский, Жоховский, Заборьевский, Захарьинский, Крюковский, Лемешовский, Ловцовский, Лукошкинский, Лямцинский, Мавринский, Матвеевский, Мостовский, Никитский, Павловский, Сатинский, Стрелковский, Съяновский, Шестовский и Яковлевский с/с. Образованы Колычевский и Буняковский с/с. Сергеевский с/с был переименован в Сертякинский, а Подчищалковский — во Львовский.

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

7 декабря 1957 года из упразднённого Калининского района в Подольский были переданы Бабенский, Васюнинский, Вороновский, Михайловский и Песьевский с/с.

1 февраля 1958 года из Ленинского района в Подольский был передан Краснопахорский с/с. 7 августа был образован р.п. Сыровский, а Сыровский с/с был упразднён. 27 августа был упразднён Песьевский с/с.

17 марта 1959 года был упразднён Бабенский с/с. 3 июня из упразднённого Михневского района в Подольский были переданы Барыбинский, Белостолбовский, Вельяминовский, Ляховский, Растуновский, Татариновский и Шаховский с/с, а из упразднённого Чеховского района — Антроповский, Детковский, Кручинский, Любучанский и Угрюмовский с/с. 15 июня д.п. Львовский был преобразован в рабочий посёлок, а Львовский с/с переименован в Лаговский. Упразднён Сертякинский с/с. Быковский с/с переименован в Стрелковский. 2 июля Татариновский с/с был передан в Ступинский район. 29 августа р.п. Сыровский был включён в черту города Подольска.

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

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

1 февраля 1963 года Подольский район был упразднён.

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

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

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

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономический обзор

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.

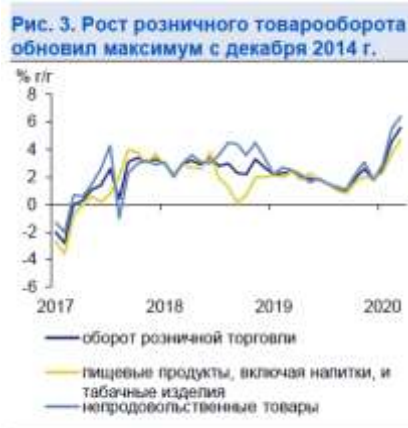


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



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.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

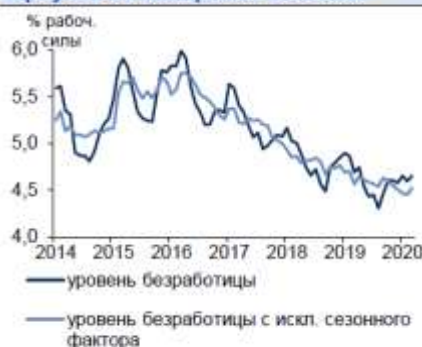
Рынок труда и доходы населения

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).

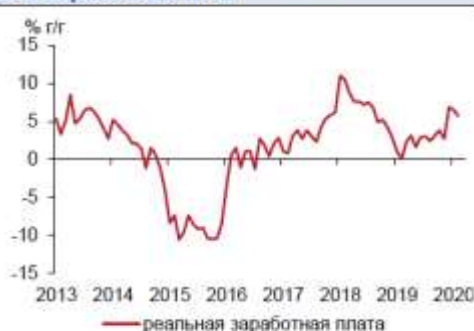
На фоне сохранения безработицы на низких уровнях заработные платы в январе-феврале 2020 г. продолжали расти. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1 % г/г (после 9,1 % г/г в январе), реальная – на 5,7 % г/г (6,5 % г/г месяцем ранее). В целом за январь-февраль рост среднемесячной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

Рис. 5. Уровень безработицы в марте вернулся на январские значения



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. В феврале 2020 г. продолжился рост заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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.

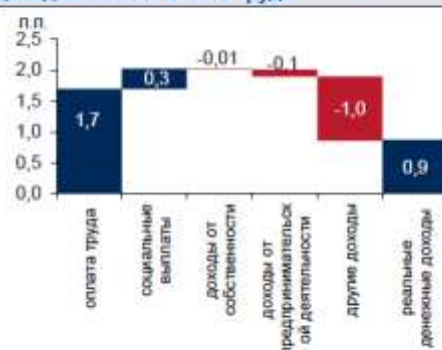
Кроме того, ускорение роста обязательных платежей в 1кв20 (до 8,2 % г/г), которые включают, в том числе, проценты по кредитам, обусловило увеличение разрыва в динамике реальных денежных доходов и реальных располагаемых денежных доходов населения, которые по итогам января-марта сократились на 0,2 % г/г.

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	янв.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
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	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
<i>Обрабатывающие производства</i>	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 кокша 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 прочих 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
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	1,9	2,2
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	-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 ³
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/	4,6/4,5	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 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).



Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв.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
Источники: 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.

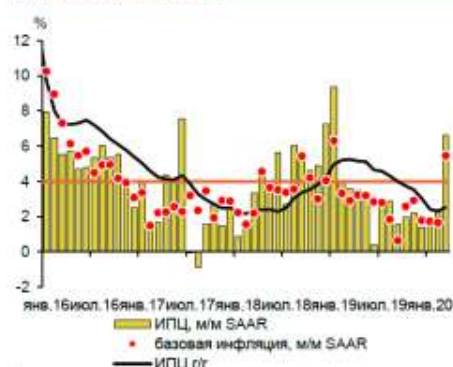
Монетарная инфляция¹ – показатель, очищенный от волатильных и регулируемых компонентов – **также продемонстрировала ускорение**. В терминах последовательных приростов (в аннуализированном выражении) монетарная инфляция впервые с января 2019 г. превысила целевой ориентир Банка России, достигнув отметки 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).

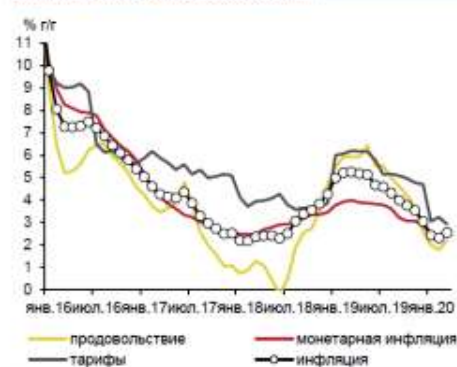
При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне **0,4–0,5 % м/м**, что соответствует диапазону **2,6–2,7 % г/г**.

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	январ.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		

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

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	x
март 2020 года в % к марту 2019 года	101,72	x
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	x
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	x
за январь-февраль 2020 года	60405,7	106,6
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 97,1
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2020 года, тысяч рублей	11919,0	² 96,4 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		

¹ К предыдущему месяцу

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
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.).

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

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: 4 Земельных участка, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства

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

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

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

Обзор рынка новостроек Московской области

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 Подмоскovie.

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 Ватулики)	126	1,10%	4,54	Новая Москва
Новое Медведково	120	1,10%	5,28	МО, Мытищи

Расчеты Аналитического центра Циан по данным Росреестра

«Несмотря на объявленную нерабочую неделю в конце I квартала 2020 года, застройщики по инерции продолжали наращивать стоимость жилья», — комментирует руководитель Аналитического центра Циан Алексей Попов.

Как подчеркивают аналитики Циан, в период карантина 7 из 10 крупнейших застройщиков региона повысили цены — такое решение во многом обусловлено высоким спросом в первой половине месяца.

Эксперт отмечает, что в среднесрочной перспективе рост безработицы, сокращение реальных доходов населения и снижение ВВП вынудят девелоперов пересмотреть ценовую политику.

«Полагаю, прямого снижения стоимости мы не увидим: на рынке появится больше дисконтов в размере 8–10% за счет сокращения маржи застройщиков. На сегодняшний день средняя скидка в новостройках региона составляет 6,1%», — говорит Алексей Попов.

«Сокращение объема предложения вряд ли позволит удержать стоимость. По нашим оценкам, в строящихся корпусах в Московском регионе представлено в продаже и остается в запасах у застройщиков около 180 тыс. квартир и апартаментов. Еще около 100 тыс. лотов — в корпусах, по которым получена разрешительная документация, но их продажи пока не начались. Даже при условии сохранения темпов реализации на уровне 2019 года, а это порядка 150 тыс. проданных лотов, имеющихся нераспроданных остатков (без учета корпусов, которые пока не получили разрешение на строительство) хватит на два года продаж».

Алексей Попов, руководитель Аналитического центра Циан

В расчетах учитывались зарегистрированные договоры долевого участия (ДДУ) с квартирами и апартаментами. Покупателями выступают физлица, заключившие розничные сделки (не более пяти жилых помещений на одного дольщика внутри ЖК). Это позволяет оценить реальный спрос, исключив регистрации ДДУ с юридическими лицами, которые учитываются в официальной статистике от Росреестра.

Читать полностью: <https://podolsk.cian.ru/stati-moskva-i-oblast-novostrojki-pokupajut-rezhe-296982/>

Сделки

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

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

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	3014	3289	3478	3876	3908
Новая Москва	1903	1886	2016	2014	2137
Московская обл. (100 ЖК)	4746	4625	4534	4734	4561

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

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

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	32,69	35,12	35,37	42,16	43,54
Новая Москва	9,51	9,15	9,80	9,78	10,14
Московская обл. (100 ЖО)	19,35	18,72	18,26	18,54	17,87

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

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

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

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

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

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Цены

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

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

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

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

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

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	186	183	179	185	198
Новая Москва	98	102	102	101	100
Московская обл. (100 %К)	88	86	86	84	85

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Предложение

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

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

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

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

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

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

Табл. 7.2 Динамика вывода нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2018 гг. (помесячно) по субрынкам Московского региона, тыс. кв. м.

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

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

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

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

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

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

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

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

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

Таблица 2.1 Предложения в новостройках и строящихся объектах

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

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

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

Обзор квартир в домах старого жилого фонда

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

Цены квартир в таких домах составляют:

1-к.: 58 300 – 95 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 100 – 94 600 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 72 800 – 89 300 руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах новой постройки

Цены квартир в домах современной планировки:

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

2-к.: 69 900 – 94 500 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.

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



Средняя цена квартир в новостройках Подольска за 1 кв. метр, 6 янв 2020 г. *			
количество комнат	средняя цена		
однокомнатные квартиры	73 394 руб/м²	1 186 \$/м²	
двухкомнатные квартиры	68 555 руб/м²	1 107 \$/м²	
трёхкомнатные квартиры	62 065 руб/м²	1 003 \$/м²	
многокомнатные квартиры	100 614 руб/м²	1 625 \$/м²	

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

Цена квартир в новостройках Подольска на 06.01.2020 *			
количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	38.5 м²	2 842 271 руб.	45 913 \$
2 комн. квартира	64.9 м²	4 437 359 руб.	71 679 \$
3 комн. квартира	87.0 м²	5 416 286 руб.	87 493 \$
многокомнатная квартира	97.5 м²	9 753 312 руб.	157 551 \$

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

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



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

Средняя стоимость в динамике за последний год

5 344 125 руб. - Средняя стоимость квартиры в Подольске за март 2020
+3% относительно февраля

100 357 руб. - Средняя стоимость кв. м в Подольске за март 2020
+7% относительно февраля

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

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

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 4 379 374 руб., за месяц показатель изменился на -6 %;
- Двухкомнатная – 5 827 188 руб., где средняя цена изменилась на -13 %;
- Трехкомнатная – 7 207 770 руб., где показатель стоимости изменился на -6 %;
- Четырех- и многокомнатная – 8 173 880 руб., средняя цена изменилась на -2 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 3 502 004 руб., за месяц показатель изменился на 11 %;
- Двухкомнатная – 5 173 705 руб., где средняя цена изменилась на -7 %;
- Трехкомнатная – 5 974 708 руб., где показатель стоимости изменился на 4 %;

Предложения по аренде квартир

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

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

Средняя стоимость в динамике за последний год

30 066 руб. - Средняя стоимость аренда квартиры в Подольске за март 2020

+5% относительно февраля

521 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Подольске за март 2020

+8% относительно февраля

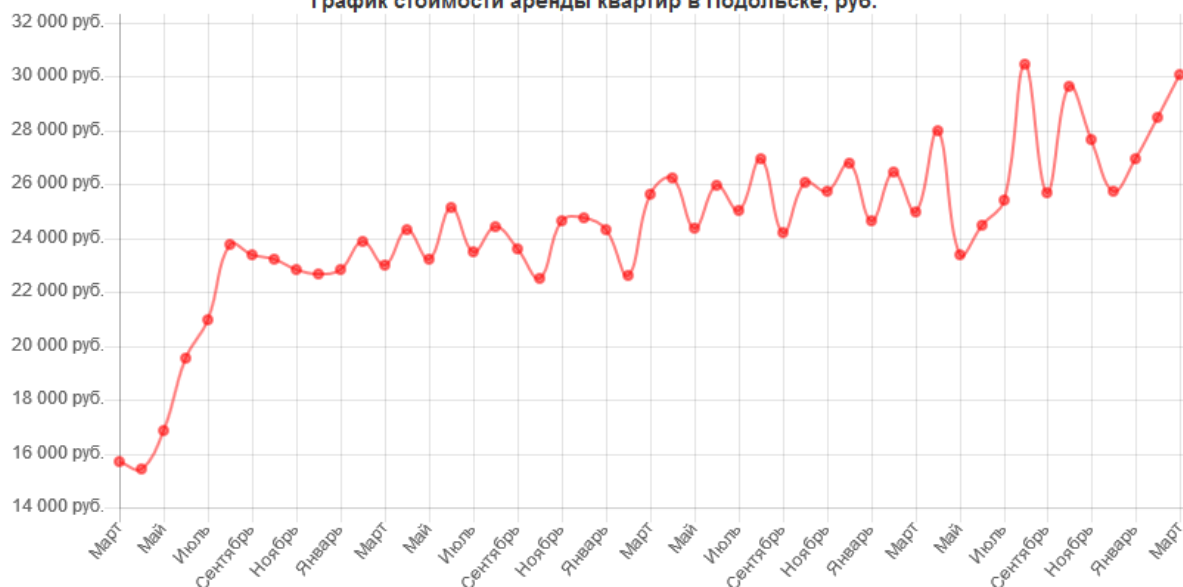
На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

- Однокомнатная – 20 493 руб., за месяц показатель изменился на -12 %;
- Двухкомнатная – 26 657 руб., где средняя цена изменилась на -5 %;
- Трехкомнатная – 31 411 руб., где показатель стоимости изменился на -2 %;
- Четырех- и многокомнатная – 48 550 руб., средняя цена изменилась на -59 %.

На первичном рынке средняя стоимость аренды по количеству комнат:

- Однокомнатная – 25 761 руб., за месяц показатель изменился на -13 %;
- Двухкомнатная – 34 128 руб., где средняя цена изменилась на 1 %;
- Трехкомнатная – 41 946 руб., где показатель стоимости изменился на -8 %;

График стоимости аренды квартир в Подольске, руб.



Источники информации, использованные при подготовке обзора:

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

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

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

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

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

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

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

<http://glavgradostroy.ru/>

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

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

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

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

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

и другие

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

Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость за 2019 г.

Таблица 3

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	42 000-63 000
Эконом+	64 000-85 000
Бизнес-класс	От 86 000 – 120 000

Источник: http://rbpinfo.ru/index/rynok_kvartir_podolsk_2012/0-40

Земельный рынок Московской области

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

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

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

Вкратце стоит пояснить. Два пункта:

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

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

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

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

Каждый желающий может ознакомиться с этим законом в открытом доступе.

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

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

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

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

Отталкиваясь от нашей первой части, затрагивающей волю закона в области земельных участков, смотря на мнение маститых экспертов в области недвижимости — действительно складывается такое ощущение, что прогнозы на 2018-год и ранее оказались не такими уж иллюзорными. Конечно, как обычно, было много гаданий на “кофейной гуще”. Как вы сами заметили из предыдущей статьи. Основных нововведений оказалось не так уж много. <http://fontenblo.ru/zemelnye-uchastki-podmoskovya-itogi-2018-goda-1-chast/> Но очевидно, что основной костяк нормативных актов в теме земельные участки, был принят в 15-17 годах. Практически каждое издание, занимающееся обзорами недвижимости, земельных участков, пыталось предсказать на перебой грядущую “ситуацию”. Именовали как угодно. “Время неопределенности” например. И это нормально. Ведь с 2013 года произошло существенное увеличение земельного фонд. Аж более, чем в 6.5 раз. А сам земельный фонд — 79 тыс. га. Понятно, что суть не в количестве земельных участков областного фонда, а скорее в рациональности использования.

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

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

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

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

Согласия нет.

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

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

Максимальные цифры мы увидели в Сергиевом – Посаде, Щелково, Одинцово (+3%). Лидирует Красногорск. 7500000 млн. руб за земельный участок. За сотку 400000 тыс.

Промежуточный вариант Одинцово, Пушкинский район, Мытищинский район – от 280 до 380 тыс. руб. за сотку. Соответственно от 4700000 до 7100000 млн. руб. за земельный участок.

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

Желания потребителя, востребованность.

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

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

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

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

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

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

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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от

общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

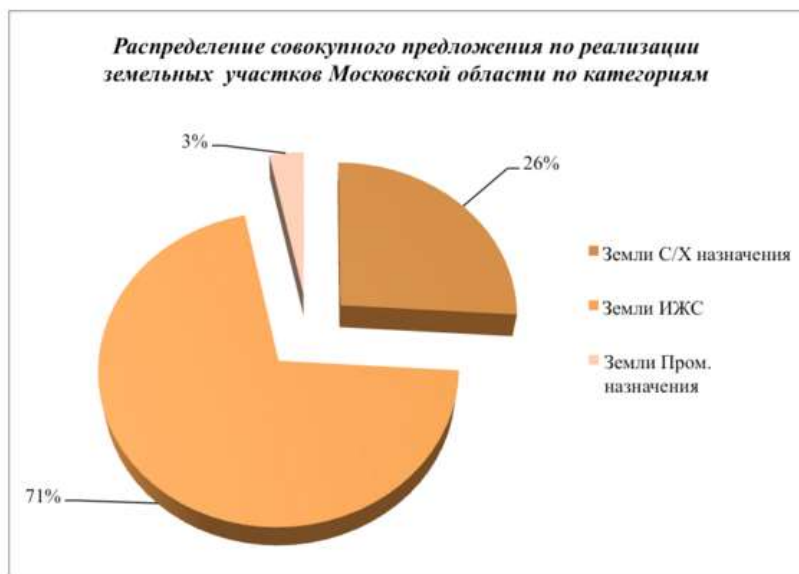


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

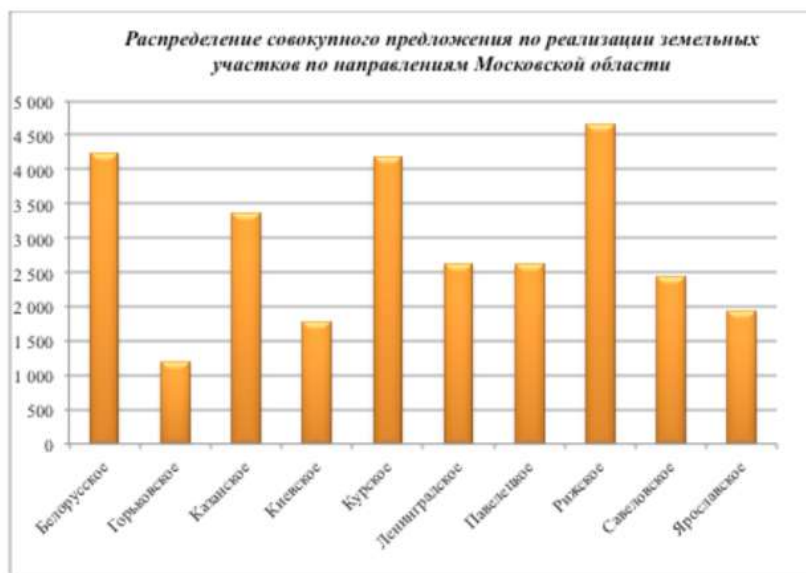


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость 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	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савельевское	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»

Таблица 4 Анализ фактических цен предложений в районе расположения объекта оценки

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Москва, ТАО	570	23 000 000	40351	https://www.cia

	(Троицкий), Щаповское поселение, № 419 квартал				n.ru/sale/commercial/228127082 /
2	Ознобишинский (п Щаповское) проезд, Подольск, Московская область	170	14 000 000	82 353	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1653941734
3	Щаповское поселение, д. Песье, район Щаповское, Москва	200	18 000 000	90 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-179375614
4	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня	300	60 000 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/156142490/
5	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Каменка деревня, Природный Парк Каменка коттеджный поселок	119	47 000 000	394 957,98	https://www.cian.ru/sale/suburban/150738708/
6	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, Красная Пахра село, ул. Нагорная, 17с1	6274	30 000 000	4 781,64	https://www.cian.ru/sale/suburban/223855437/
7	район Щаповское, с. Ознобишино, Москва	180	18 000 000	100 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-187941507
8	деревня Софьино, Новая Москва	586	38 676 000	66 000	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/zemelnny_uchastok_v_sofino_5_86_ga/
9	деревня Шахово, Новая Москва	1572	184 028 459	117 066	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/zemelnny_uchastok_dlya_dachnogo_stroit

					elstva_v_shakh ovo_15_72_ga/
10	деревня Бараново, Новая Москва	573	40 000 000	69 808	<a href="https://www.invest.ru/prodaja/ze
mli_pod_zastro
yku/uchastok_p
od_dachnoe_str
oitelstvo_v_bar
anovo_5_73_ga
/">https://www.invest.ru/prodaja/ze mli_pod_zastro yku/uchastok_p od_dachnoe_str oitelstvo_v_bar anovo_5_73_ga /
11	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, Софьино деревня	120	12 870 000	66 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/comme
rcial/185954553
/">https://www.cian.ru/sale/comme rcial/185954553 /

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 4 781,64– 394 957,98руб./ сот. Среднее арифметическое значение 111 937,97 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 94,54%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

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 неиспользуемые. 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 скидками. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

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

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на

себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 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 НИЦПО5 , 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 офортам

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	1,78	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	1,17	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	0,25	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 офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-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							
Офисы							
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) ^{-1,155}	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							
Офисы							
2.1.	Торговое	РС = 40 135(Расстояние от МКАД) ^{-0,809}	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							
Офисы							
3.1.	Производственное	РС = 6 437,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,635}	0,765	0,875	руб./кв. м	км.	Высокая
4 Ярославль							
Офисы							
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, наличие основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

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

недвижимости. 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 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, мексостав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/п 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 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 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: «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 имеют 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 стоимости 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
	Арен-да	Прода-жа	Арен-да	Прода-жа	Арен-да	Прода-жа	Арен-да	Прода-жа	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)
Екатерин-бург	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.- Петер-бург	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								
Владивосток	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 го-родам 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 соб-ственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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

Выводы:

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для индивидуального строительства. В Подольском районе земельные участки для индивидуальной застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 4 781,64– 394 957,98руб./ сот.

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

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 3 100 – 7 500 рублей за квадратный метр в год.

Источники:

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

3.3. АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

анализ земельного участка как неосвоенного;

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

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

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

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

Согласно задания на оценку, объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201 будет использован для комплексного освоения, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, со сроком реализации проекта 4 года. С учетом развития территории – малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка (от 3 до 7 этажей).

Согласно задания на оценку, объект оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, частично заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению. Согласно задания на оценку с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки,

Согласно письмам №1076 справочная информация о земельных участках от 21 мая 2020 года земельные указанные земельные участки оценить, как зеленные массы (леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.

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

Согласно задания на оценку, объект оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201

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.

Общая площадь земельного участка: 214 941 кв. м.

Согласно задания на оценку, территория объекта оценки с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201 может использоваться только на 70% от общей площади.

Потенциальная используемая площадь согласно задания на оценку составляет: 150 458,70 кв. м.

Общая жилая площадь при данной плотности застройки: 120 366,96 кв. м
Согласно задания на оценку, объект оценки с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1193, заняты лесами. Все площади данных земельных участков будут использованы для организации зеленых масс (леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.

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+	64 000-85 000
Бизнес-класс	От 86 000 – 120 000

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Подольска лежит в диапазоне 5000 – 7500 рублей/метр в год. Эти величины принимаем для расчетов.

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

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

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

Выводы:

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:27:0020806:1201 является использование его для застройки жилыми домами малоэтажной и среднеэтажной застройки, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 120 366,96 кв. м, жилых домов, а так же объектов инфраструктуры класса эконом+.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами: 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1193, заняты лесами. Все площади данных земельных участков будут использованы для организации зеленых масс (леса, парковые зоны, газоны) для благоустройства территории вокруг жилого массива.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ

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

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

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 $RO = R_B \cdot B + R_L \cdot L$.

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

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

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

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

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

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

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

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

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

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

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

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

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

Где:

L – доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

B – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

V_O – стоимость объекта недвижимости.

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

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

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

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:

$$V_L = V_0 - V_B;$$

Где:

V_L – стоимость земельного участка;

V_0 – стоимость объекта;

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

Где:

$ПИ$ – прямые издержки;

$КИ$ – косвенные издержки;

$ПП$ – прибыль предпринимателя.

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

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

$$\left\{ \begin{array}{l} V_L = L * V_0 \\ V_L = \frac{NOI_L}{R_L} \\ V_L = V_0 - V_B; \end{array} \right. \quad (1)$$

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

Расчет коэффициента капитализации для объектов застройки

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

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

где

Y_{on} – норма дохода на капитал;

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;

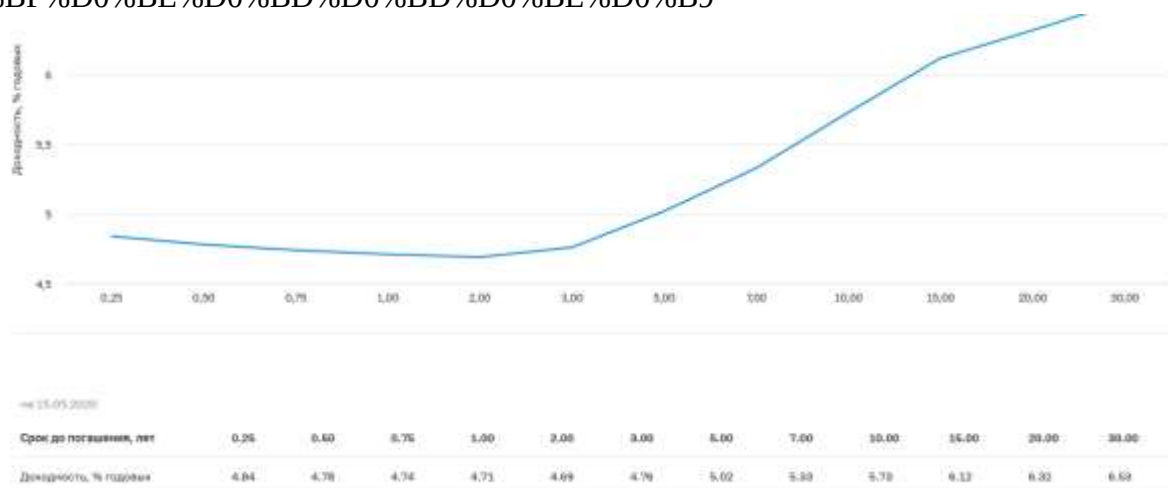
Y_L – премия за риск ликвидности;

Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

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 ненадежность	Тип объекта
Низкая	0 – 2,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	2,5 – 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

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

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

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

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_б - 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 максимальное значение 10 месяцев, ввиду экономической обстановки на фоне пандемии коронавируса.

премия за риск ликвидности составила: (6,53*10)/12=5,44% .

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

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

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

Определение нормы возврата капитала

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

В данной оценке используется метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

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

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 6,53%

k – срок прогнозирования 4 года .

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 22,68%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле: $R = Y_{оп} - \Delta * Sff$ где Δ – изменение стоимости недвижимости произойдет через 4 года, 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	5,44%
Ставка дохода на капитал	13,47%
Δ	17,16%-23,24%
Фактор фонда возмещения	22,68%
Норма возврата капитала	3,89-5,27%
Ставка капитализации	8,20÷9,58%

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 денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов.

Величина прибыли предпринимателя определена согласно данным СРД 24, 2019 г.
Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области

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

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

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

Прибыль предпринимателя при 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 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

120

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

4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

Диапазон величин затрат на строительство домов определялся по сборнику КО-ИНВЕСТ 2009 «Жилые дома», за аналог выбран объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, 16-х секционный дом серии 86 (стр.140-141) справочная стоимость 1 кв.м. составляет 22 313,53 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2009 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 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 $40\,000 \text{ кв.м.} / 3227 \text{ кв.м.} = 12,4$

Принимаем корректировку равную 0,93

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

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 4 945 653 300,18 до 5 934 783 960,22 рублей.

Остальная затратная часть представлена в «Предварительном расчете технико-экономических показателей по застройке, обеспечению инженерными сетями и благоустройству земельного участка.

Таблица. 4.3. Параметры для расчета

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	120 366,96	Анализ НЭИ
2	Разрешенная площадь для застройки	Кв.м.	150 458,70	Анализ НЭИ, данные заказчика
3	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	214941	Документы о собственности
4	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	4 945 653 300,18 до 5 934 783 960,22	Расчеты оценщика
5	Цена продаж	Руб./кв.м.	50 000 – 85 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
6	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./кв.м.	5 500-7 500	Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 3)
7	Затраты на благоустройство	Руб.	731 845 860,16	Приложение 1
8	Затраты на строительство школ	Руб.	483 058 219,69	Приложение 1
9	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	180 518 931,55	Приложение 1
10	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	260 286 586,56	Приложение 1
11	Общий коэффициент капитализации	%	$8,20 \div 9,58$	Расчет оценщика

12	Прибыль предпринимателя	%	10-30	Расчет оценщика по данным СРД 24, 2019 г.
13	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ	%	18-35	В соответствии с НЭИ и данными приложения [8,9]

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

В связи с тем, что объект застройки сравнительно небольшой – 22 гектара, сроки строительства и реализации проекта принимаем 4 года, средний срок реализации подобных объектов в Подмосковье.

Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 4 года. Реализация проекта начнется сразу вместе со строительством. В нулевом году инвестором планируется согласование проекта застройки. В нулевом и первом году идут затраты на строительство жилых домов, начиная с 1 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 4 года, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика продаж выбиралась исходя из данных полученных от риэлторов, занимающихся реализацией новостроек и собственного опыта оценщика. Кроме этого динамика продаж корректировалась при итерационном расчете. Величина стоимости реализованного жилья рассчитывалась путем умножения цены продажи на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена продажи устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

Расчет доходов от аренды жилья

Расчет доходов от аренды жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 4 года, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 2 года, средняя величина для подобных объектов. Срок полной реализации всех помещений и строительства составляет 4 года, что соответствует состоянию рынка и получен в процессе итерационного расчета стоимости земельного участка. Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации.

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

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

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

Ставка определялась из диапазона 10% - 30% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – выделения, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ключевой ставки ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 20,80%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

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

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	30	50	20	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	2958427290	4930712149	1972284860	9861424299
Выручка	0	2958427290	4930712149	1972284860	9861424299
Затраты на строительство, рубли	2918417312	2 918 417 312,16			5836834624
Ставка дисконтирования 20,80%					
Коэффициент	1	0,909843157	0,753181421	0,623494554	
NPV	-2918417312	36402804,23	3713720783	1229708869	2061415144

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

Затраты на благоустройство	731 845 860,16
Затраты на строительство школ	483 058 219,69
Затраты на строительство дошкольных учреждений	180 518 931,55
Затраты на строительство инженерных коммуникаций	260 286 586,56
Общие затраты с учетом ПП (20,80%), рубли	2 000 097 194,35
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	$2061415144 - 2\,000\,097\,194,35 = 61\,317\,949,55$

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 $8,20 \div 9,58\%$ (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 – 0,0882; для земельного участка – 0,051; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,102; соотношение долей 0,73 - 0,27.

Расчет приведен в таблице.

Расчет приведен в таблице.

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

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	30	50	20	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	261023576,6	435039294,4	174015717,7	870078588,7
Выручка	0	261023576,6	435039294,4	174015717,7	870078588,7
Затраты на строительство, рубли	2918417312	2918417312			-5836834624
Ставка дисконтирования 20,80%					
Коэффициент	1,00	0,909843157	0,753181421	0,623494554	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	2918417312	2655302019			- 5836834624
Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		237490514,9	327663513,9	108497852,3	673651881,1

Дисконтирование производилось на середину периода.

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;

RL - коэффициент капитализации для земельного участка;

RO - коэффициент капитализации объекта;

VO - стоимость объекта недвижимости;

RB - коэффициент капитализации для здания;

VB - стоимость здания;

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

Величина затрат на строительства зданий составляет 5836834624 рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении пяти уравнений из диапазона от 4 945 653 300,18 до 5 934 783 960,22 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина $RO \cdot VO$ совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 673651881,1 рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 5836834624 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_z = (673651881,1 - 5836834624 \cdot 0,102) / 0,051 = 2\,061\,421\,750,07 \text{ рублей}$$

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

Затраты на благоустройство	731 845 860,16
Затраты на строительство школ	483 058 219,69
Затраты на строительство дошкольных учреждений	180 518 931,55
Затраты на строительство инженерных коммуникаций	260 286 586,56
Общие затраты с учетом ПП (20,80%), рубли	2 000 097 194,35
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	2 061 421 750,07 - 2 000 097 194,35 = 61 324 555,72

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 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 20,80 %. Доля стоимости земельного участка составила 27%, 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:

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

Период, годы	0	1	2	3	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	30,00	50,00	20,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	2 958 427 289,66	4 930 712 149,44	1 972 284 859,78	9 861 424 298,88
Выручка	0	2 958 427 289,66	4 930 712 149,44	1 972 284 859,78	9 861 424 298,88
Ставка дисконтирования 20,80 %					
Коэффициент	1	0,90984316	0,75318142	0,62349455	
NPV	0	2 691 704 823,68	3 713 720 783,22	1 229 708 868,62	7 635 134 475,51

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 7 635 134 475,51 рубля. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 27% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка $7\,635\,134\,475,51 \cdot 0,27 = 2\,061\,486\,308,39$ рублей

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

Затраты на благоустройство	731 845 860,16
Затраты на строительство школ	483 058 219,69
Затраты на строительство дошкольных учреждений	180 518 931,55
Затраты на строительство инженерных коммуникаций	260 286 586,56
Общие затраты с учетом ПП (20,8%), рубли	2 000 097 194,35
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	$2\,061\,486\,308,39 - 2\,000\,097\,194,35 = 61\,389\,114,04$

Согласование результатов

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

Получены следующие результаты:

Общая площадь земельного участка под застройкой составляет: 214 941 кв.м.

Получены следующие результаты:

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)	Справедливая стоимость 1 кв. м, без учета операционной аренды, руб.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД			
Метод предполагаемого использования	0,33	61 317 949,55 рублей	285,28
Метод остатка	0,33	61 324 555,72 рублей.	285,31
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД			
Метод распределения	0,33	61 389 114,04 рублей.	285,61

Расчет справедливой стоимости земельных участков , предназначенных для организации подъездных путей и лесного массива по результатам Метод распределения.

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных путей и лесного массива, для других двух земельных участков. Это так называемые обеспечивающие земельные участки. Справедливая стоимость 1 кв. м. основного земельного участка составляет: 285,61 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера², стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки*

9.8. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

² Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,22	1,27

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 24%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 24% от стоимости основных участков, так как благодаря им увеличивается привлекательность основных участков. А сами по себе земли под лесами, проездами и дорогами ценности не имеют.

Принимаем среднее значение между 25% и 24%. Которое составляет: 24,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв. м. оцениваемых земельных участков по методу распределения составляет : $285,61 * 0,245 = 69,97$ руб./кв.м.

Расчет представлен в таблице:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 кв. м./руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:27:0020806:1190	д. Пузиково	2 027	69,97	141 829,19
50:27:0020806:1191	д. Пузиково	2 038	69,97	142 598,86
50:27:0020806:1193	д. Пузиково	1 387	69,97	97 048,39
50:27:0020806:1201	д. Пузиково	214 941	285,61	61 389 299,01
ИТОГО				61 770 775,45

Расчет справедливой стоимости земельных участков , предназначенных для организации подъездных путей и лесного массива по результатам Метод остатка.

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных путей и лесного массива, для других двух земельных участков. Это так называемые обеспечивающие земельные участки. Справедливая стоимость 1 кв. м. основного земельного участка составляет: 285,31 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономике, представленными в книге Ф. Питер Боера³, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1* под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки

³ Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

9.8. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,22	1,27

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 24%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 24% от стоимости основных участков, так как благодаря им увеличивается привлекательность основных участков. А сами по себе земли под лесами, проездами и дорогами ценности не имеют.

Принимаем среднее значение между 25% и 24%. Которое составляет: 24,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв.м. оцениваемых земельных участков по методу остатка составляет : $285,31 * 0,245 = 69,90$ руб./кв.м.

Расчет представлен в таблице:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 кв. м./руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:27:0020806:1190	д. Пузиково	2 027	69,90	141 687,30
50:27:0020806:1191	д. Пузиково	2 038	69,90	142 456,20
50:27:0020806:1193	д. Пузиково	1 387	69,90	96 951,30
50:27:0020806:1201	д. Пузиково	214 941	285,31	61 324 816,71
ИТОГО				61 705 911,51

Расчет справедливой стоимости земельных участков , предназначенных для организации подъездных путей и лесного массива по результатам Метод предполагаемого использования.

Оцениваемые земельные участки будут использоваться для организации подъездных путей и лесного массива, для других двух земельных участков. Это так называемые обеспечивающие земельные участки. Справедливая стоимость 1 кв. м. основного земельного участка составляет: 285,28 руб./кв.м.

В соответствии с правилами в экономики, представленными в книге Ф. Питер Боера⁴, стоимость обеспечивающих участков составляет 25% от стоимости тех участков, которые они обеспечивают. Согласно *Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки*

9.8. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,22	1,27

Наличие возле основного участка, вспомогательных участков с лесным массивом или если на них располагаются дороги и проезды добавляет к стоимости основных участков 24%.

Стоимость вспомогательных земельных участков составляет 24% от стоимости основных участков, так как благодаря им увеличивается привлекательность основных участков. А сами по себе земли под лесами, проездами и дорогами ценности не имеют.

Принимаем среднее значение между 25% и 24%. Которое составляет: 24,5%

Учитывая изложенное, стоимость 1 кв.м. оцениваемых земельных участков по методу предполагаемого использования составляет : $285,28 \cdot 0,245 = 69,89$ руб./кв.м.

Расчет представлен в таблице:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 кв. м./руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:27:0020806:1190	д. Пузиково	2 027	69,89	141 667,03
50:27:0020806:1191	д. Пузиково	2 038	69,89	142 435,82
50:27:0020806:1193	д. Пузиково	1 387	69,89	96 937,43
50:27:0020806:1201	д. Пузиково	214 941	285,28	61 318 368,48
ИТОГО				61 699 408,76

⁴ Боер Ф. Питер. Практические примеры оценки стоимости технологий – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007.

Итого справедливая стоимость всех оцениваемых земельных участков составит: 61 720 000 рублей

Кадастровый №	Справедливая стоимость участка по методу распределения, руб.	Справедливая стоимость участка по методу остатка, руб.	Справедливая стоимость участка по методу предполагаемого использования, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Стоимость участка округленно, руб.
50:27:0020806:1190	141 829,19	141 687,30	141 667,03	141 727,84	140 000
50:27:0020806:1191	142 598,86	142 456,20	142 435,82	142 496,96	140 000
50:27:0020806:1193	97 048,39	96 951,30	96 937,43	96 979,04	100 000
50:27:0020806:1201	61 389 299,01	61 324 816,71	61 318 368,48	61 344 161,40	61 340 000
ИТОГО	61 770 775,45	61 705 911,51	61 699 408,76	61 725 365,24	61 720 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Применялся. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.
- Сравнительный подход. Оценка справедливой стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекты недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости Московской области. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.
- Доходный подход. Применялся. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.

Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования каждого земельного участка, справедливая стоимость с учетом округления составляет:
61 720 000

(Шестьдесят один миллион семьсот двадцать тысяч) рублей, без учета НДС⁵

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м	Стоимость участка, округленно, руб.
50:27:0020806:1190	д. Пузиково	2 027	140 000
50:27:0020806:1191	д. Пузиково	2 038	140 000
50:27:0020806:1193	д. Пузиково	1 387	100 000
50:27:0020806:1201	д. Пузиково	214 941	61 340 000
ИТОГО			61 720 000

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

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

⁵ 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.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

Приложение №2

- $S_{\text{общ.}} = 22,97$ га.
- Плотность населения – 152 чел/га (Материалы генерального плана с./пос. Пузиково)
- 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 – 2 625 чел.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 91 867 кв.м.
- Кол-во мест в школах – 394 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 105 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{\text{участков школ.}} = 19\,700$ кв.м.. ($50 \text{ м}^2/\text{чел}$ при вместимости до 400 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
- $S_{\text{участков ДДУ.}} = 3\,675$ кв.м.. ($35 \text{ м}^2/\text{чел}$ при вместимости >100 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Расчёт стоимости освоение участков

Озеленение и благоустройство

Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012

Озеленение табл. 17-03-006

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

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой

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

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

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

Озеленение - 103365м²

на 100м² 175730руб x 1033,65 x 1,638811817 x 1,2 = 357 215 052,34 руб

Дорожное покрытие 39049м² (асфальтобетонное покрытие по песчаной
подготовке и бетонному основанию)

на 1м² 6500руб x 39049 = 253818500 руб

Автостоянки 10 795,9м²

на 1м² 5500руб x 10 795,9 = 59377450 руб

Тротуары - 17227,5м²

50% площади покрытия асфальт, 50% - плиточное покрытие

на 100м² / (149270 x 86,14) + (213390 x 86,14) / * 1,638811817 x 1,2 = 61 434
857,83 руб.

Итого благоустройства: 731 845 860,16 руб.

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 1 км)

2 диаметра 225 мм - $4\,812\,350 \times 2 \text{ км} \times 1,48 \times 1,15 \times 1,638811817 \times 1,2 = 32\,214\,922,45 \text{ руб.}$

$k=1,48$ т.ч. п.18 - для двух труб в одной траншее

$K=1,15$ - дополнительные затраты по подготовке территории строительства, особые условия производства работ (удаление от существующей инфраструктуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах) индекс удорожания от цен 2011 г. к ценам

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

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

Лимиты на присоединение к сетям - Стоимость от муниципальных предприятий

Московской обл. 75000 руб/м³ водоснабжение и водоотведение

$75000 \text{ руб} \times 1232 \text{ м}^3 = 92\,400\,000 \text{ руб}$

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

$4319105 \times 2 \times 1,48 \times 1,638811817 \times 1,15 \times 1,2 = 28\,913\,032,64 \text{ рублей}$

Газоснабжение табл.15-02-003 (1,3 км-диам.400, 1,3 км-диам.300 мм)

$/(4183640 \times 1,3 \text{ км}) + (2714730 \times 1,3) / \times 1,15 \times 1,638811817 \times 1,2 + /1300000 \times 2 / = 22\,881\,403,71 \text{ руб.}$

Получение ТУ цена от Мособлгаза ~150 руб/кВт

$2272,34 \text{ м}^3/\text{час} = 22723,4 \text{ кВт} \times 150 \text{ руб} = 3\,408\,510 \text{ руб}$

Электроснабжение табл.12-01-005

$(2201730 \times 1,5 \text{ км} \times 1,15 \times 1,638811817 \times 1,2) + \text{ТП } 4999700 = 12\,468\,717,76 \text{ руб}$

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

$17 \text{ руб/кВт} \times 4000 \text{ кВт} = 68\,000\,000 \text{ руб}$

Всего инженерные сети с учетом проектных работ 260 286 586,56 руб
--

Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1 место

Детский сад на 105 мест - 705 020 руб - 1 место

$705\,020 \times 1,24 \times 1,638811817 \times 1,2 \times 105 = 180\,518\,931,55 \text{ руб}$

Общеобразовательные учреждения

Школа на 400 мест - 498750 руб 1 место

$498750 \times 1,25 \times 1,638811817 \times 1,2 \times 394 = 483\,058$

219,69 руб

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,54517	0,64909	0,05322	0,00995	0,05912	0,06216	0,05903
01.01.1991	0,57206	0,69626	0,06292	0,01756	0,06441	0,10182	0,09633
декабрь 1999 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.	1,210	1,355	1,618	1,439	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,587	1,937	2,287	2,078	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	3,569	3,557	3,661	3,702	3,476
2007 г.	4,523	3,787	4,162	3,591	4,321	4,186	4,036
2008 г.	4,753	4,652	4,908	4,723	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,327	5,181
2010 г.	6,074	5,815	6,208	5,444	6,027	6,010	5,488
2011 г.	7,535	6,127	6,455	5,940	6,208	6,391	5,291
2012 г.	8,454	6,673	7,460	7,090	7,116	7,360	6,602
2013 г.	10,175	7,514	8,749	7,265	8,079	8,175	7,525
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,525	8,581	8,404	7,815
2015 г.	10,626	7,953	8,408	7,783	8,772	8,435	8,235
2016 г.	10,230	8,358	8,794	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,489	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	9,271	9,172	8,347	8,644	9,022	9,274
2-й кв.	10,145	9,091	8,968	8,215	8,567	8,977	8,889
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,457	8,917	8,192
4-й кв.	10,934	9,478	9,055	8,760	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,080	9,575	9,046	8,729	8,651	9,214	8,479
2-й кв.	11,216	9,635	9,076	8,780	8,705	9,340	9,535
3-й кв.	11,304	9,810	9,166	8,924	8,841	9,452	9,644
октябрь	11,319	9,905	9,197	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	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,254	9,025	8,979	9,576	9,764
март	11,432	10,041	9,266	9,041	9,001	9,602	9,787

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район					
	Вологодская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область
01.01.1984	0,09948	0,07379	0,06385	0,06348	0,09976	0,06281
01.01.1991	0,09012	0,12006	0,10406	0,10273	0,09789	0,10151
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,278	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096
2001 г.	1,586	1,412	1,426	1,370	1,538	1,258
2002 г.	1,562	1,725	1,682	1,593	1,707	1,572
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,905
2004 г.	2,626	2,412	2,369	2,210	2,234	2,240
2005 г.	2,587	2,871	2,770	2,680	2,629	2,652
2006 г.	3,100	3,587	3,425	3,233	3,235	3,269
2007 г.	4,117	4,564	3,989	3,606	3,705	3,654
2008 г.	4,351	5,032	4,655	4,530	4,523	4,597
2009 г.	5,180	5,430	5,140	4,833	5,023	4,931
2010 г.	5,069	6,124	5,237	5,060	5,017	5,081
2011 г.	5,491	6,357	5,088	5,230	5,018	5,236
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,800	6,171
2013 г.	7,031	8,620	6,973	8,397	6,915	7,514
2014 г.	7,460	8,105	7,418	8,740	7,187	7,734
2015 г.	7,994	9,251	7,949	8,547	7,563	7,734
2016 г.	8,509	9,542	8,443	8,519	7,915	7,568
2017 г.	8,986	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046
1-й кв.	8,263	9,756	8,634	8,636	8,151	7,953
2-й кв.	8,450	9,583	8,773	8,422	8,011	7,805
3-й кв.	8,599	9,850	9,067	8,702	8,250	8,075
4-й кв.	8,927	10,098	9,324	8,930	8,451	8,217
2018 г.						
1-й кв.	8,958	10,159	9,363	8,984	8,534	8,215
2-й кв.	9,320	10,188	9,421	9,037	8,553	8,245
3-й кв.	9,146	10,300	9,534	9,203	8,951	8,376
октябрь	9,300	10,343	9,553	9,244	8,977	8,422
ноябрь	9,215	10,356	9,566	9,262	8,989	8,432
декабрь	9,229	10,379	9,578	9,275	8,700	8,443
4-й кв.	9,214	10,356	9,556	9,260	8,680	8,422
2019 г. ПРОГНОЗ						
январь	9,252	10,394	9,601	9,290	8,720	8,463
февраль	9,275	10,418	9,623	9,304	8,741	8,482
март	9,298	10,442	9,646	9,340	8,761	8,502

3.

ЖИЛЫЕ ДОМА

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

© КО-ИНВЕСТ 2009

ОГРОДЖИВАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ:
МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ
И КРУПНЫЕ БЛОКИ
НАСЫЩЕННЫЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОН

140

KC-1

этажность

5

9

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
ЖЗ.2.1.448, ЖЗ.2.1.449, ЖЗ.2.1.450 16-секционный дом, включая 5-У образных секции, серии 86	78873	19948	Фундаменты - лент., СЖБ плиты и блоки. Стены наружные - кирпич кер., 640 мм. Стены внутренние - кирпич, 380 мм. Перегородки - гипосбетон, 80 мм, с/каб. - лег. бет. панели, 60 мм. Перекрытия - СЖБ многосл. панели. Кровля - теплый чердак, рулонная с внутр. водосток. Окна - раздельные переплеты. Двери - щитовые. Полы - в комн. - кухне линолеум, сл.уз. - кер. плитка. Внутренняя отделка - клеев. окр., маслян. панели. Наружная отделка - облиц. лиц. кирп., цоколь - терразит, штукатурка.	KC-1	Premium	1 м²
Количество этажей 5 Количество квартир всего: 348 в том числе по типам 1к., 61шт. - 32,87м² 2к., 108шт. - 52,54м² 3к., 144шт. - 62,27м² 5к., 35шт. - 83,23м² Высота этажа, м: 2,8 Средняя общая площадь, м²: 57 Средняя площадь кухни, м²: 8,2 Площадь балконов и лоджий, м²: 979,6 Объем подземной части, м³: без подвала				KC-1	Standard	1 м²
				KC-1	Econom	1 м²

Инженерное обеспечение - от внешних сетей.

ЖЗ.2.1.451, ЖЗ.2.1.452, ЖЗ.2.1.453

1-секционный дом серии 113-81-11/1.2

11908

3277

Фундаменты - лент., СЖБ плиты.
Стены наружные - СЖБ блоки, 500 мм.
Стены внутренние - СЖБ блоки.
Перегородки - гипосбетонные, КБ панели.
Перекрытия - СЖБ многосл. панели.
Кровля - степл. черд., рулонная.
Окна - с разд. переплетами.
Двери - щитовые.
Полы - линол., кер. плитка.
Внутренняя отделка - окл. обоями, масл. панели, глаз.
плитка, клеев. окраска.
Наружная отделка - факт. слой в завод. условиях.

KC-1

Premium

1 м²

KC-1

Standard

1 м²

KC-1

Econom

1 м²

Количество этажей 9
Количество квартир всего: 62
в том числе по типам
1к., 9шт. - 33,65м²
1к., 9шт. - 34,25м²
2к., 9шт. - 49,96м²
3к., 18шт. - 57,08м²
3к., 18шт. - 61,67м²
Высота этажа, м: 2,8
Средняя общая площадь, м²: 53
Средняя площадь кухни, м²: 8,09
Площадь балконов и лоджий, м²: 321,91
Объем подземной части, м³: 79,7

Инженерное обеспечение - от внешних сетей.

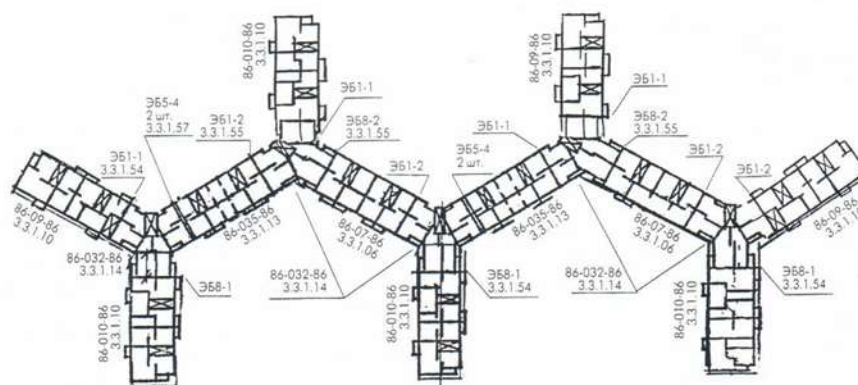


3.

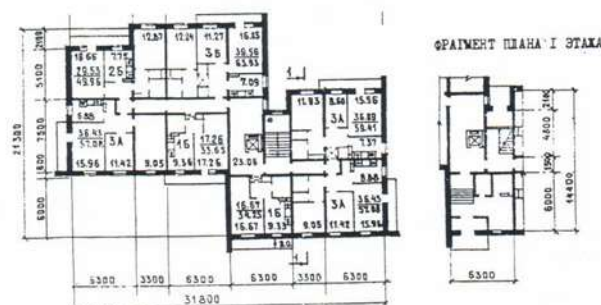
140

ЖИЛЫЕ ДОМА 2009

**ОГРЯЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ:
МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ
И КРУПНЫЕ БЛОКИ
ТЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ:
СВОРНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН**



451	26115,57 100,00%	1940,95 7,43%	7367,77 28,21%	1181,82 4,53%	3708,35 14,20%	128,82 0,49%	552,04 2,11%	2076,16 7,95%	3029,11 11,60%	3016,32 11,55%	502,99 1,93%	537,15 2,06%	303,46 1,16%	879,98 3,37%	578,69 2,22%	115,00 0,44%	
452	23906,75 100,00%	1947,11 8,14%	7391,15 30,92%	1185,57 4,96%	3720,11 15,56%	129,23 0,54%	553,80 2,32%	1885,16 7,89%	2347,12 9,82%	1660,89 6,95%	467,10 1,95%	538,85 2,25%	304,42 1,27%	882,78 3,69%	580,53 2,43%	115,36 0,48%	197,59 0,83%
453	22836,10 100,00%	1950,58 8,54%	7404,33 32,42%	1187,68 5,20%	3726,75 16,32%	129,46 0,55%	554,78 2,43%	1862,33 8,16%	1983,24 8,68%	963,01 4,22%	494,74 1,97%	539,81 2,36%	304,96 1,34%	884,35 3,87%	581,56 2,55%	115,57 0,51%	197,94 0,87%



Экспликация квартир

Кварталы	Кол-во	Площадь, м ² жилая	общая
Одноквартирные	25	9	17,26 38,65
Одноквартирные	8	8	16,26 34,25
Двухквартирные	25	9	29,53 49,96
Трёхквартирные	34	18	36,42 57,06

Кварталы	Кол-во	Площадь, м ² жилая	общая
Трёхквартирные	34	9	96,09 59,42
Трёхквартирные	35	9	99,56 68,97
Итого по всем квартирам		20,50	51,03

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. Eldred, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Элдред, д-р философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Осипов



WILEY

Джон Уайли и сыновья
Бизнес Букс
2007

Индикаторы и торговые агенты могут представлять собой «выступившие», «завоюемые рынки», потому как сравниваются с с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее, если не принять во внимание явно отсутствующий предельный курсовой, оно способствует снижению. Низкая цена не является «важным» фактором. Не стоит оценивать любой метрический стандартный метод.

Насколько точно измерен стресс? Невозможно по тому количеству стресса, который довольно часто ощущают свои спонсоры клиентские структуры, оценить влияние предпринятых мероприятий по отношению к измерению и снижению психического дискомфорта, что вынуждает нас обратиться к статистике, которая дает нам количественный фид-бэк по прежнему уровню психического дискомфорта. Измерения все еще являются весьма приблизительными, но в целом, благодаря этим программам, уровень стресса, который на протяжении последних десяти лет был самым высоким, начал снижаться. Однако, как и в случае с другими программами, которые мы рассматривали, эти программы не являются панацеей, но они являются шагом в правильном направлении.

ГЛАВНОЕ ДЕЛОВОЕ УЧАСТИЕ И ОБЯЗАННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ

Во многих регионах обильно встречаются участки с длиной на 30-70% коротки на стандарты длины, в пределах которой находится латина. Даже увеличение длины и расширение содержания участка на других особях может повлиять на длину участка (в любом случае) на десят.

Существует два типа этого эффекта:

Сутью на данный вопрос (предварительная) Окажутся: простота практических измерений, рейтинг доход. В то же время, рейтинг представляется по продажам по цене 288 тыс. доллар, а другой — по цене 309 тыс. доллар. Если вы хотите увидеть, проинформировать такую собственностью, представляете, что 288 тыс. доллар, вы можете быть проинформированы. Но в действительности предложение по 309 тыс. доллар, вы не в себе «свободу» простоты. Что это означает? А это, что размер участка (и направление) этой собственности предопределяет возможность строительства дополнительной, четвертой рейтинговой единицы.

Результативным показателем успеха может послужить, например, его умение анализировать рынок, составлять перспективный план или улучшать деятельность. Чтобы беспристрастно оценить место, занимаемое менеджером, необходимо доверить (исключительно лично) авторитетному специалисту в данной области (эксперту) возможность объективно оценить его деятельность и представить ее (тщательно обоснованно) в удоб-

и (или) бесстыдные юрты, раскопки и тауржидные поминания)
Гриванские места и особенностей данных почитают вам ослепить раз
иному между предположениями.

Индекс собственности

Нельзя производить облицовочные работы, если влажность древесины превышает 20%. Для выяснения этого показателя используют специальные измерительные приборы, которые можно использовать и для определения влажности древесины в готовых изделиях. Для этого используют специальные приборы, которые можно использовать и для определения влажности древесины в готовых изделиях. Для этого используют специальные приборы, которые можно использовать и для определения влажности древесины в готовых изделиях.

Кроме этого, выставочные испытания будут проводиться поштучно, когда перед каждым клиентом будет выставлен один из образцов (или набор образцов) для использования в данном здании (или для использования в качестве эталона качества).

К этой теме интереса общества подлежат следующие вопросы: мусоросортирование, раздельный сбор отходов, вывозные затраты, а также источники финансирования, внутренние тарифы и внешний рынок, а также источники финансирования, соответствия собственности, национальный источник финансирования, статус иностранного долга, необходимость без налогов. Перед оценкой собственности нам необходимо определить понятие, такое, как источник финансирования, и найти его в литературе. В исследовании сырьевых производств мы должны собрать, анализировать, оценить, проанализировать, исследовать на основании данных. По этой причине необходимо проанализировать по мере возможности общества, как они могут развиваться, проанализировать.

Известие неопубликованной и разосланной. Ситуацию можно считать ужасной, что, что предвещает заботу с собой, а что останется на месте. Вскоре это повлечет за собой на приобретение собственности. Истинно или в специальном приложении.

Указатель ипраз и органоцинка

«Это моя частная собственность. Что хочу, то и делаю». Благ правды, когда организованы концерны, строительный корпус, промышленность, различные доводы, высказанные и многие другие аспекты жизни не так уж далеки. Тогда даже плавающие акцизы отчитываются по своему способу, который можно и изменить. Но не сбиться, соответственно способу, который можно и изменить.

специальным научным «инструментом-индикатором», отражающим состояние и динамику развития территории и позволяющим сделать правильный выбор пути этого развития. Инструмента, который помогает думать глобально, а действовать локально и определять возможности разумного принятия конкретных решений при управлении застройкой территории. Рассматривая управление территориями 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 её реакция на эти воздействия. Рассматривая территорию в виде открытой волновой системы её развитие необходимо определять в контексте взаимодействия различных её элементов в производимых, происходящих и управляемых объектах недвижимости.

В книге П.Г. Кузнецова с соавторами «Система природо-общество-человек устойчивое развитие»¹ прямо указывается что «для обеспечения устойчивого развития необходимы решения в различных предметных областях согласовать с динамикой и естественными законами природы, Духом системы, взаимодействием отдельных её элементов при создании 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 жизнь природы аккомодируется по естественным законам. Искусственная среда для изменения под воздействием научно-технического прогресса. При этом условия их выполнения по закону гармонии имеют различный временной масштаб и различные теоретические описания. Для земли и человека — это троическая гармония на разных временных масштабах. Искусственную среду можно описывать усредненно, перебрывая волновыми процессами по закону гармонии, с помощью бионарных динамических теорий¹. Количественно гармониче открытой системы описывается системой золотой пропорции². Развитием открытой системы описывается рядом Фибоначчи, спиралью развития и уменьшением термодинамической энтропии. Искусственная среда, сформированная человеком, описывается известными динамическими теориями на основе идеализации Галлеи — Ньютона — Мещерякова материальной точки, отбрасывающей жест системы, а не ее развитие³.

Кунин О. Л., Кунин П. Г., Болынов И. Е. Система природо-объектно-целевых. Устойчивые развитие

Информация об авторах размещена в открытом доступе. <http://vesti.vniiv.ru>

© А.С. Харитоник. Математическое моделирование турбулентности // Ученые записки РГУ. М., 2013. №5. Том 2.

11. *Journal of the American Chemical Society*, 1951, 73, 2700.

© А.С. Харитонов Теория симметричного хэса и парадокс, журнал Прикладная математика и механика, 2014, том 78, № 1, с. 14–27

Education, Stafford, U.K. 2014, v. 17, September 1-6, 2014, Physica 19-27.

Применив закономерности тройственной гармонии волновых процессов к проблеме управления неживым веществом и определив для него надежный индикатор развития. Примем, что наименьшими параметрами являются земля, а наибольшими — воздух. Соответственно являются потребности человека и возможности научно-технического прогресса, отражающиеся в виде зданий и сооружений. Так как человеку человек создает те или иные объекты неживости, то связь между объектом и объектом следует искать в пропорциях заложенных ресурсов по созданию этого объекта. Индикатор управления неживым веществом отражает социальное-экономическое изменение общества, т.е. служит критерием его развития. Изменение потребностей («человека») и создаваемой им окружающей среды (физической, экологической, экономической, политической и т.д.) мы определим с позиций тройственной гармонии. Именно она позволяет обеспечивать развитие человека и общества без девальвационного вклада за счет внутреннего развития.

Рассмотрим трибutionную модель территории. Для этого комплексную модель переустройства преобразуем в соответствии с трибutionной природой территории. Расширения «земельную платформу» на две составляющих: землю, создание проекта планировки и проекта застройки территории. Первый элемент — создание проекта планировки и проекта застройки территории работы (проект «Земля», второй — выполненные человеком землеустроительные работы (технический проект, проект застройки) и проект здания и технологии его создания (технологическая платформа территории), третий элемент — инженерные сети и инженерно-технические элементы здания вместе с потребителем, который в процессе эксплуатации здания «оболачивается» его под требования внешней среды. Каждый из этих слоев в свою очередь может быть разделен на три компонента. Схематично эта модель представлена на рис. 1.

1. Потребность в услугах (НП)
2. Технические и платформенные таланты (НП)
3. Общественные таланты (ОП)
4. Знания, оборудование, территория (З)
5. Технологические платформы (ТП)
6. Технологические платформы, территория (НП)
7. Проект действий в ускоренной территории (НП)
8. Проект планировки территории (НП)

Table 1. Тестирование МО.МО.Н. репродукции

Рассматривать эту модель начиная последнюю строку. Каждый слой модели содержит в себе некоторое количество ресурсов, которые отражаются в рациональной стоимости объектов недвижимости. Следует заметить, что все слои представленных модели имеют между собой взаимосвязь, т.е. представляют собой рекуррентную последовательность, приводимую к ряду Фибоначчи в пределе рассматриваемого «Золотого» пропорции.

Светлов В. И., Михов А. И. Модель ценов конкурентного развития предприятия // Интернет-журнал «Экономика сегодня». – М., 2014г. <http://nauka-odessa.ru/DOI/10.17801/2541-7648.2014.001001> Загл. с экрана. 80 руб.

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 созданные на земле проекты планировки и застройку являются уже первым шагом в создании инфраструктуры и последующему строительству объекта недвижимости. Эта деятельность является предметом общественного общественно-необходимого труда для существующей территории и не отделяема от факторов производства и вместе с землей выступают в качестве неотъемлемого опосредствующего фактора.

Проект планировки территории (ППТ) – вид системы элементов планирования в контексте «естественной» среды, для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения и включения их в себя проектов межевания территории. ППТ обеспечивает «инфраструктурный» ресурс через межвидовые территории, ППТ устанавливает требования к объектам инфраструктуры, транспортные сети и планирует застройки территории, которые определяют развитие пространственного объекта.

Проект застройки и зонирования территории (ПЗЗ) – подсистема функциональности, в классификации, занимающая второе место по значимости. Проект застройки и зонирования территории (ПЗЗ) – подсистема функциональности, в классификации, занимающая второе место по значимости. Проект застройки и зонирования территории (ПЗЗ) – подсистема функциональности, в классификации, занимающая второе место по значимости.

Технологическая платформа территории (ТПТ) – подсистема территории, включающая в себя набор технологий, используемых при инвестировании и проектировании на территории начиная от проектирования здания до инвестирования в инвестиционный проект.

Инженерные и транспортные сети (ИТС) – подсистема территории, по управлению которой осуществляется взаимодействие между объектами инженерных и транспортных сетей (ИТС) – функционального обеспечения объектов стационарных ресурсов для реализации функционального обеспечения объектов стационарных ресурсов на территории.

Значит, сооружении территории (ЗС) – подсистема территории, от ее надежности исследуемой территории зависит реализация и обеспечение необходимых функций стояния которой зависит реализация и обеспечение населения территории.

Оборудование здания (ОЗ) – подсистема территории, обеспечивающая осуществление жизнедеятельности населения территории, обеспечивающая реализацию функций по созданию необходимой комфортности внутренней среды здания.

Технологическая платформа (ТПЗ) – подсистема территориальной системы, обеспечивающая реализацию стратегии развития территории, отражающая качество технологий и человеческого ресурса используемого для создания объектов недвижимости.

Потребитель продукции (ПП) — подсистема территории включенного создания объектов недвижимого имущества, осуществляющая создание объектов недвижимости на этапе жизненного цикла объектов недвижимости.

Таким образом, каждый из верхних слоев этой модели организует функционирование нижерасположенного слоя, формируя тем самым условия, необходимые потребителю продукции для обеспечения его хозяйственной деятельности и жизнедеятельности. Изменения, возникающие в каждом из системных слоев при их переустройстве и оформлении 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-основую по части пространственного обременения базиса для инвестиционных процессов на ее территории.

Представленные в модели слои были структурированы по парно по принципу «сверху вниз» и «снизу вверх».

Создающие элементы	Земли (З)	Стимулирующие (продвигавшие) элементы
Проект планировки территории (ППТ)		Потребность в производстве (ПП)
Техническая планировка территории (ТПТ)		Проект застройки и планировки территории (ПЗиП)
Наземные и транспортные сети (НТС)		Обустройство улицы (ОУ)
Здания, сооружения территории (ЗС)		Техническая планировка здания (ТПЗ)

Рис. 2. Диаметрные мощности разогретых термостатов

Полученная модель фрактально повторяет модель Мироздания¹. Расчет всех основных коэффициентов каждого слоя представленной модели, выполненной на основе энергетической модели Мироздания и ряда фибоначчи, представлен в табл. 1.

Table 1

[illegible]

Суммарная величина весовых коэффициентов слов тройственной модели территории соответствует значению ряда Фибоначчи. В связи с тем, что стро-

M. Hansen 2018

Д-р экон. наук, проф. И.М. Потрянов
Е.В. Чернышова
(РГУ им. Г. В. Плеханова)

PhD I.M. Potryanov
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 на добычу золота в Усть-Янском районе Республики Саха (Якутия) на основе проектного подхода. Рассмотрены этапы и процедуры обоснования и реализации данного проекта, показана его роль в социально-экономическом развитии территории, анализируются вопросы влияния проекта на повышение и хозяйственный оборот техногенных ресурсов, образовавшихся в ходе добычи полезных ископаемых, на экологическую ситуацию и обеспечение требований экологической безопасности.

Ключевые слова: проектный подход, разработка месторождений золота, управление природопользованием, российский 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 improvement in economic turnover of the technogenic 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 полномасштабную работу.

В 2018 году можно считать началом возрождения промышленности в Усть-Янском районе Республики Саха (Якутия), так как параллельно с открытием и разработкой золотоносных 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-Айаах на территории Усть-Янского муниципального района Республики Саха (Якутия) входит в Северо-Якутскую опорную зону, которая включает Анабарскую, Приленскую, Янскую, Колымскую и Индигирскую террито-

107

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 методическому подходу 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 инвестиционным, 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., Беляшова Е.Е. Система природо-общество-человек: устойчивое развитие. Электронная библиотека кафедры Национальная безопасность. <http://safety.arbitr.ru/book/>
2. Харитонов А.С. Математические основы социальной гармонии // Ученые записки РГУ им. М. 2013. – №5 – том 2. – С. 99-104.
3. Харитонов А.С. Теория симметрии хаоса и порогов, хаос Представительской гармонии // Science and Education. Sheffield, UK, 2014 v.17, September 5-6, 2014 Physics p.19-27.
4. Светлаков В.И., Мохов А.И. Модель цикла комплексного развития территории // Интернет-журнал «Науковедение». – М., №6, 2014; – <http://naukovedenie.ru/PDF/68ENV614.pdf> (доступ свободный). Загл. с журн. Яз. рус., ингл. DOI: 10.15862/68ENV614
5. Астафьев Е.А. Миропланинг (открытия, теории, гипотезы). М.: Наука, 2015.
6. Светлаков В.И. Капитализация основных элементов территории/Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании. Материалы VII Международной науч.-практ. конференции, посвященной 110-летию РГУ им. Г.В. Плеханова. 12-16 апреля 2017 г. / Под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РГУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 266-271.
7. Носов С.И., Чивалов М.В. Редевелопмент промышленных зон и управление проектами территорий В сб.: Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природопользовании Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РГУ 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., Потрянов И.М., Паператов Е.П. 20 лет кафедре управления проектами и программами РГУ 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.

¹Светлаков В.И. Капитализация основных элементов территории. // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании – материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РГУ им. Г.В. Плеханова. 12-16 апреля 2017 г. / под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РГУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 266-271.

106

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
(оригин, выданный 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 0074



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106148

Настоящий диплом выдан Светлакову
Здасилу Ивановичу
в том, что он(а) с 20 декабря 2008 г. по 30 ноября 2009 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Датской
школе приватизации и
предпринимательства: инициативе
по Оценке стоимости предприятия
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2009 г.
устанавливает право (соответствие квалификации) Светлакова
Здасила Ивановича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

Представитель государственной
аттестационной комиссии
З.А.Р.
Ректор (подпись)

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 миллион) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия выплаты 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) является федеральным бюджетным учреждением.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
11.01.2017		1	
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1191	
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.10.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50:27:0020806:1014	
Адрес:		Московская область, Подольский район, д. Пушиково	
Площадь:		2038 +/- 16 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		4396862,72	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для индивидуального жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1192.	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд рентной "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямая Капитал"	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ

(подпись)

Широкова Л. Г.

(подпись)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Земельный участок	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
11.01.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1191	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "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.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017
3. Документы-основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	11.01.2017
номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1191-50/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.02.2013 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581525
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ	
Широква Л. Г.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
11.01.2017		1	
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1193	
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.10.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50:27:0020806:1014	
Адрес:		Московская область, Подольский район, д. Пузыково	
Площадь:		1387 +/- 13 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		2992369.28	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для малоэтажного жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1201. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193, 50:27:0020806:1196, 50:27:0020806:1197, 50:27:0020806:1188, 50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1189, 50:27:0020806:1194, 50:27:0020806:1190.	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Праздник Капитал"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ		Шерокова Л. Г.	

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
11.01.2017	
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1193	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паяв - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017
3. Документы-основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 11.01.2017 номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1193-50/001/2017-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 05.02.2013 по 01.05.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ (подпись, наименование должности)	

М.П.



Широкова Л. Г.

(подпись)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Одно объект недвижимости			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
11.01.2017		1	
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1194	
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.10.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50:27:0020806:1014	
Адрес:		Московская область, Подольский район, д. Пушкино	
Площадь:		1616 +/- 14 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		3486423,04	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для малоэтажного жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193.	
Получатель выписки:		Закритель паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямая Капитал"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ		Широкос Л. Г.	



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

земельный участок	
Имя объекта недвижимости	
лист № _____	Результат _____
Всего листов раздела _____	Всего разделов: _____
1.01.2017	
кадастровый номер: 50:27:0020806:1194	
Привладелец (правообладатель):	1.1. Владелец инвестиционных паяв - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1194-50/001/2017-1 от 11.01.2017
Документы-основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	11.01.2017
номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1194-50/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.02.2013 по 01.03.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист	Широкова Л. Г.





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.№ 1075 от « 21 » мая 2020 г.

Генеральному директору ЗАО ИФК «КонС»
Светлакову В. И.

На № _____ от _____

Г *Справочная информация по земельным участкам* Г

Информационная справка

по земельным участкам в д. Пузиково ГО Подольск
(к№ 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:957, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959,
50:27:0020806:960, 50:27:0020806:1201)

Правоустановка: земельные участки находятся в границах территории комплексного устойчивого развития территории. Для утверждения фактических параметров освоения территории потребуется разработка и согласование ППТ, что займет ориентировочно 1 год.

Заезд на участок: В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково, что негативно сказывается на доступности территории по отношению к основным автомобильным дорогам, развитым населенным пунктам и промышленным территориям. Для организации приемлемого транспортного обслуживания территории потребуется осуществить примыкание к а/д «Подъезд к историко-архитектурному комплексу Одинцово», что повлечет за собой необходимость вывода из ООПТ и перевод в земли гослесфонда значительного лесного массива. Временные затраты составят не менее 2 лет, а стоимость строительства самого примыкания составит ~ 150 м.р. Дополнительно потребуется строительство дороги протяженностью около 1 км и приблизительной стоимостью около 130 млн. рублей в т.ч. мостовой переход через приток р. Рогожка.

Ограничения:

1) Земельные участки 50:27:0020806:956, 50:27:0020806:958, 50:27:0020806:959, 50:27:0020806:960 полностью находятся в охранной зоне магистрального нефтепродуктопровода, что исключает возможность их освоения согласно установленному виду разрешенного использования и видам разрешенного использования, установленным градостроительной документацией (ПЗЗ);

2) примерно 30% площади земельных участков 50:27:0020806:957 и 50:27:0020806:1201 расположены в зоне минимальных расстояний от магистрального нефтепродуктопровода до населенных пунктов, в связи с чем полноценное освоение данных участков по назначению невозможно.

Электроснабжение: Всего на проект нам необходимо ~ 3 МВт электроэнергии. Если брать (сопоставить) стоимость ТУ полученных нами по Зайцево на весь проект нам потребуется не менее 0,8 млрд. руб. на электроснабжение.

Газоснабжение: ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода потребует порядка 0,5 млрд. руб

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружение сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 350 млн. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребуются вложений не менее 1,9 млрд. руб.

Генеральный директор



Д. С. Кулик



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. № 1076 от « 21 » мая 2020 г.

Генеральному директору ЗАО ИФК «КонС»
Светлакову В. И.

На № _____ от _____

Г
Справочная информация по земельным участкам
Г

Информационная справка

по земельным участкам в д. Пузиково ГО Подольск (к/№ 50:27:0020806:1190,
50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1193, 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964)

Правоустановка: земельные участки находятся в границах д. Пузиково и относятся к зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Территория осваивается в соответствии видом разрешенного использования. Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры. Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 заняты лесом.

Заезд на участок: В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково, что негативно сказывается на доступности территории по отношению к основным автомобильным дорогам, развитым населенным пунктам и промышленным территориям. Для организации приемлемого транспортного обслуживания территории потребуется осуществить примыкание к а/д «Подъезд к историко-архитектурному комплексу Одинцово», что повлечет за собой необходимость вывода из ООПТ и перевод в земли гослесфонда значительного лесного массива. Временные затраты составят не менее 2 лет, а стоимость строительства самого примыкания составит ~ 150 м.р. Дополнительно также потребуется строительство дороги протяженностью около 1 км и приблизительной стоимостью около 130 млн. рублей в т.ч. мостовой переход через приток р. Рогожка. Для рассматриваемых земельных участков данные затраты нецелесообразны.

Ограничения:

- 1) Земельные участки 50:27:0020806:1190, 50:27:0020806:1191 частично заняты лесом, от которого согласно СП 4.13130.2013 (п.4.14) необходимо выдержать расстояние не менее 30 м до границы застройки. Таким образом, для строительства неприемлемо около 60% территории;
- 2) Земельный участок 50:27:0020806:1193 фактически является территорией общего пользования и обеспечивает доступ на смежные земельные участки (используется для размещения УДС и коммунальной инфраструктуры). В связи с изложенным, участок не может использоваться в соответствии с установленным видом разрешенного использования;
- 3) Участки 50:27:0020806:963, 50:27:0020806:964 полностью заняты лесом и не могут использоваться согласно установленному назначению.

Электроснабжение: есть возможность подключения к электрическим сетям с мощностью 15 кВт на земельный участок.

Газоснабжение: ГРС «Сынково» закрыта к выдаче и ближайший газ находится в районе г. Климовска. Строительство газопровода нецелесообразно из-за несопоставимо высокой стоимости

(около 0,3 млрд. руб). Возможно обустройство индивидуального газового резервуара (газгольдера) стоимостью 0,5 млн. руб./земельный участок

Водоснабжение и канализование: В ближайшем окружение сетей ВиК нет, что потребует обустройства индивидуальных ВЗУ (скважина и комплекс водоподготовки) и очистных сооружений (септик и т.п.). Ориентировочные затраты составят 0,5 млн. руб./земельный участок

Таким образом, для подготовки земельных участков, пригодных малоэтажного (индивидуального) жилищного строительства, дополнительные затраты составят около 1 млн. рублей на участок.

Генеральный директор



Д. С. Кулик