



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

Отчет № 3-20/10-21

**ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

Дата оценки:

29 октября 2021 года

Дата составления отчета:

29 октября 2021 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

29 октября 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №567 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Московская область, Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 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: 29 октября 2021 года.

Объект оценки представляет собой:

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

Кадастровый номер 50:27:0020806:284

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

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства Кадастровый номер 50:27:0020806:284 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность на основании:

	1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 087058 от 11 июня 2013 года. Правообладатель: 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
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №567 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	29 октября 2021 года.
Дата оценки	29 октября 2021 года.
Дата составления отчета	29 октября 2021 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	296 931 393,90 рублей
Стоимость, полученная доходным подходом	296 570 041,32 рублей
Стоимость, полученная подходом с использованием затрат	296 491 184,18 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	296 664 206,47 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	296 660 000 рублей

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

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и

профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным и затратным подходами.

Заявление о соответствии.

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское 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:
296 660 000

(Двести девяносто шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч рублей), без учета НДС¹

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

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



В.И. Светлаков

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

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	84
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	84
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	84
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	85
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	88
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	88
4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ	93
4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА	100
4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	102
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	102
4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА	104
4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	107
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ	107
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	109
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	110

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №567 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	Объект оценки представляет собой: Земельный участок площадью 777407 кв.м. категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства Кадастровый номер 50:27:0020806:284 Участок расположен по адресу: Московская обл., Подольский район, Сынковский с.о., вблизи д.Пузиково.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 087058 от 11 июня 2013 года. Правообладатель: 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
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Собственность на основании: • Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 087058 от 11 июня 2013 года. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 28 мая 2013 года сделана запись: • 50-50-01/010/2013-240
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной и среднеэтажной застройки. В случае изменения разрешенного использования и изменения этажности застройки проведенная оценка использоваться не может.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой (МСФО (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)	29 октября 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Иное	Определение границ интервала не требуется
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной 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 6 лет. Затраты на строительство учесть в первый и второй год строительства. Согласно письму №842 справочная информация по земельным участкам от 06 апреля 2020 года для подготовки к строительству необходимо 1,8 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. С 06 апреля 2020 года никаких действий по реализации проекта не осуществлялось. Следует учитывать все ограничения, указанные в справках при текущей оценки.
--	--

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

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: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

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» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г 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	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество

организации оценщиков	оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 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 № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 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 текущей редакции - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

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

субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

Оценка проводится при условии использования земельного участка, определенного правоустанавливающими документами, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и в соответствии с действующими нормативами по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 для размещения домов малоэтажной 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 6 лет.

Затраты на строительство учтены в первый и второй год строительства. Согласно письму №842 справочная информация по земельным участкам от 06 апреля 2020 года для подготовки к строительству необходимо 1,8 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.

В нулевой год инвестором будет разработан проект по застройке данной территории.

○ 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 благоустройства, инженерной инфраструктуры и социально значимых объектов будет низким. Поэтому инвестор в первую очередь проводит работы по улучшению земельного участка с целью получения дальнейшей прибыли.

○ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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

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

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 текущей редакции;, Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

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

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись 50-50-01/010/2013-240 от 11 июня 2013 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Правоустановка: Для данного участка разработана только концепция, которая предусматривает строительство 210 000 кв.м. таунхаусов. Для ее утверждения потребуется разработка и согласование ППТ, что займет ориентировочно 1 год.

Заезд на участок: В настоящее время заезд возможен только через д. Пузиково по грунтовой дороге. Для организации полноценного заезда потребуется осуществить примыкание к а/д «М-2, 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.

Электроснабжение: Всего на проект нам необходимо ~ 8 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 потребует вложений не менее 1,8 млрд. руб.

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

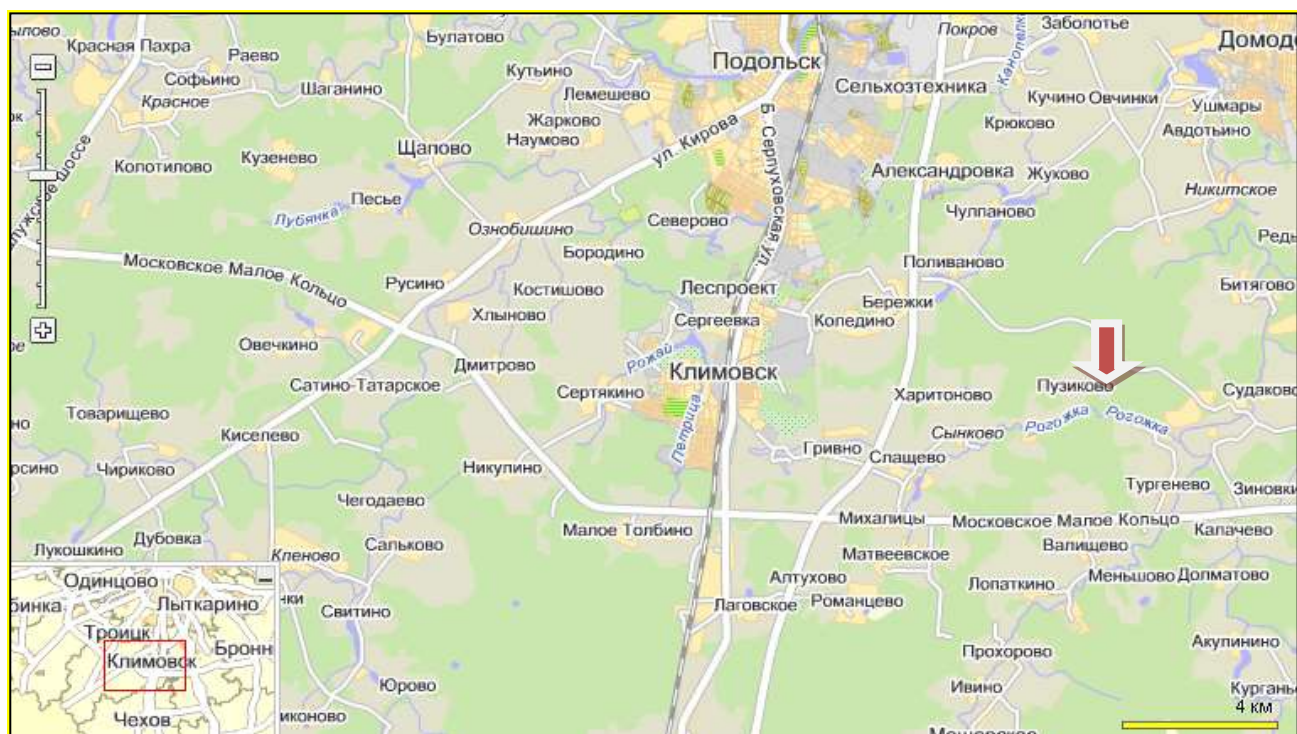


Рис 2.1 Местоположение объекта оценки



Рис.2.2. Фотография объекта оценки

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

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

из Бронницкого уезда:

из Жирошкинской волости: Лямцинский

из Лобановской волости: Буняковский

из Рождественской волости: Ловцовский

из Подольского уезда:

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

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

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

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

из Молодинской волости: Матвеевский, Молодинский, Подчищалковский, Слащевский

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

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

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

13 марта 1934 года был упразднён Климовский с/с, а 28 ноября — 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, Жеребятёвский, 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. Константиновский был включён в черту города Домодедово.

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

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

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

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

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

1 февраля 1963 года Подольский район был упразднён.

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

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

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

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

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

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

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

11 декабря 1991 года Щербинка получила статус города областного подчинения.

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

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

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

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

Городское поселение Львовский: площадь — 6,23 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. Сыново, д. Харитоново, д. Хряслово)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Август – сентябрь 2021 года

1. В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня¹ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

2. В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне).

При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

3. В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: - 6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты **уборочной кампании** текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

4. На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос². Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

5. В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) **по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%.** Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, **вносит отрицательный вклад в ВВП.** Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем сырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост.

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–

августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г3 (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается **рост корпоративного** (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) **и ипотечного кредитования** (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). **Потребительское кредитование** в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей).__

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл. 19	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июн.21	март.21	фев.21	янв.21	2020	2019
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,6	10,5	8,9*	11,6*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-6,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	6,5	9,3	8,9	5,8	15,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	18,2	-3,3	31,1	-8,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,8	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,6	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,6	4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	7,7	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,5	-	75,3	75,3	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июл.21 / июл.19	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-16,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,9	4,8	4,9	5,2	5,8	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	янв.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,6	0,3	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,8	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	6,6	9,6	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,1	25,7	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9	2,6	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	1,8	3,5	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-10,8	14,5	3,6	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,5	10,0	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,8	-1,8
бумага и бумажные изделия	6,4	15,1	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1	6,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январ.21	2020
химический комплекс в т.ч.	7,7	18,0	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс в т.ч.	-2,1	-3,5	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
металлургия	0,4	-6,9	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлургические изделия	-9,6	5,3	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машинностроительный комплекс в т.ч.	-0,3	6,7	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-15,6	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства в т.ч.	-2,1	7,1	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
автомобили	12,7	24,2	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,8	4,8	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.21	июл.21	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)												
Кредит экономике	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	8,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

За неделю с 21 по 27 сентября темпы роста потребительских цен составили 0,29%. Продовольственная инфляция составила 0,40% (+0,31% недель ранее) из-за более высокого роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,42% после 0,31%). На плодоовощную продукцию цены выросли на 0,27%. На отчетной неделе темпы роста цен на непродовольственные товары составили +0,23%, при этом цены на бензин практически не изменились.

В секторе туристических и регулируемых услуг наблюдалась незначительная инфляция после четырех недель снижения цен (+0,13%).

Потребительская инфляция с 21 по 27 сентября

1. За неделю с 21 по 27 сентября инфляция составила 0,29% (0,10% недель ранее). В продовольственном сегменте продолжился рост цен на мясопродукты (+0,6% после +0,5%), а также молоко и молочную продукцию (+0,4% после +0,3%), рост цен на муку составил +0,3% после околонулевой динамики недель ранее, на хлеб пшеничный +0,3% после +0,2%. При этом на пшено темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (+0,2%), а на крупу гречневую замедлились (+0,3% после +0,4%). На плодоовощную продукцию цены растут по 0,3% вторую неделю подряд, при удорожании картофеля, огурцов и помидоров.

2. В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина рост цен составил 0,26% (0,07% недель ранее). На отчетной неделе наблюдались повышенные темпы роста цен на

электро- и бытовые приборы (+0,4% после +0,2%), одежду и обувь (+0,4% после +0,2%), а также моющие и чистящие средства (+0,2% после снижения цен на 0,1%). Темпы роста цен на легковые автомобили сохраняются на уровне 0,2% третью неделю подряд. Вместе с тем на строительные материалы снижение цен продолжилось (-0,9% после -1,4% недель ранее).

На бензин цены стабильны (+0,02%) после снижения в течение трех недель подряд.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,13% после дефляции в течение четырех недель подряд. Возобновился рост цен на услуги зарубежного туризма (+3,0% после снижения на 2,4%) из-за удорожания поездок в Турцию. Вместе с тем на услуги отечественного туризма снижение цен продолжилось, однако темпы снижения уменьшились (-0,03% после -0,4%).

4. На мировых рынках продовольствия на неделе с 21 по 27 сентября цены выросли в среднем на 1,7%. Исключение составил сахар-сырец, который подешевел на 1,3%. Цены на белый сахар и говядину стабилизировались. При этом с начала сентября основные виды продовольственных товаров подорожали в среднем на 0,8%.

Цены на пшеницу в США, Франции и России выросли на 4,6; 3,5 и 1,7% (с начала сентября – на 2,2; 0,9 и 3,1%) на фоне ожиданий низких урожаев в ряде основных стран-экспортеров, активных закупок Китая, локального дефицита пшеницы экспортного качества в Европе.

Подсолнечник и подсолнечное масло подорожали на 1,7 и 2,0% (с начала сентября – на 5,7 и 0,8%) в связи с задержкой уборки урожая в Причерноморье вследствие неблагоприятной погоды. Цены товаров-субститутов – соевого и пальмового масел – увеличились на 5,4 и 4,4% (с начала месяца – соответственно снизились на 1,8% и выросли на 1,6%) из-за ухудшения прогнозов производства при высоком мировом спросе.

В то же время цены на сахар-сырец сократились на 1,3% (с начала сентября – на 5,6%) на фоне ожиданий рекордного урожая в Индии.

5. На мировых рынках удобрений продолжился рост цен. Резко подорожали (на 12,1%) азотные удобрения, более умеренно (на 0,8%) – калийные (в сентябре – на 23,3 и 5,2%). Цена смешанных удобрений была стабильной (с начала месяца – снизилась на 2,7%). Основным фактором роста оставалась высокая стоимость сельхозпродукции, влияние которого усилило сокращение объемов производства удобрений из-за высоких цен на газ в Европе.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе отмечалась смешанная динамика под воздействием растущего дефицита электроэнергии в Китае.

Импортные цены на металлолом в Турции снизились на 1,6%, а российские экспортные цены увеличились на 0,1% (с начала сентября – снизились в среднем на 3,5%).

Фьючерсные цены на арматуру в Лондоне выросли на 0,4% (с начала месяца – понизились на 2,6%) под воздействием роста спроса со стороны импортеров на Ближнем Востоке и удорожания арматуры на китайском рынке. Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат не изменились (с начала сентября – снизились на 7,8 и 6,7%).

Фьючерсные и импортные цены на железорудный концентрат в Китае скорректировались вверх на 0,6 и 6,8% (с начала месяца – снизились на 24,8 и 30,9%), что отражает возросшую необходимость в пополнении запасов руды сталелитейными компаниями Китая в канун праздников.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год на 28 сентября		
	на 27 сентября (г/г)	с начала месяца	21 - 27 сен	14 - 20 сен	на 27 сентября (с нач. года)	август (м/м)	с начала месяца	с начала года	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	7,26	0,49	0,29	0,10	5,20	0,17	-0,06	2,89	-0,07
Продовольственные товары	9,41	0,94	0,40	0,31	5,43	-0,51	-0,66	2,79	-0,41
- без плодоовощной продукции	8,78	1,17	0,42	0,31	6,46	0,56	0,36	3,20	0,30
- плодоовощная продукция	14,87	-0,89	0,27	0,27	-2,13	-8,39	-8,60	-0,30	-6,22
Непродовольственные товары	7,85	0,50	0,23	0,06	6,14	0,80	0,63	3,15	0,56
- без бензина	8,02	0,62	0,26	0,07	6,13	0,72	0,71	3,28	0,62
- бензин автомобильный	6,60	-0,37	0,02	-0,02	6,25	1,40	0,06	2,20	0,07
Услуги (туристические и регулируемые)*	4,26	-0,24	0,13	-0,13	4,36	0,17	0,09	3,15	-0,20
Услуги (август)	3,78	-	-	-	3,86	0,32	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Куры	24,84	3,15	1,12	1,25	19,68	0,51	-0,90	-1,29	-1,09
Говядина	12,94	2,87	0,60	0,72	11,09	1,79	0,21	3,38	0,37
Свинина	12,94	1,64	0,58	0,47	12,83	2,76	-0,37	2,97	-0,43
Баранина	13,37	0,41	-0,38	0,29	13,60	0,79	0,24	1,58	0,03
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Рис	2,12	0,30	0,46	-0,11	2,50	0,18	-0,45	12,88	-0,81
Крупа гречневая	17,46	0,86	0,30	0,37	11,66	0,37	-0,30	34,32	-0,17
Хлеб	7,63	0,64	0,27	0,15	4,60	0,63	0,54	4,75	0,49
Мука	9,18	0,59	0,25	-0,02	4,69	0,31	0,23	9,29	0,14
Пшеница	-8,31	0,34	0,22	0,19	-3,43	-1,17	-1,04	-7,45	-1,23
Прочие продовольственные товары									
Яйца	20,98	6,12	3,50	2,07	-5,98	-3,44	1,28	-10,48	1,03
Чай	4,97	0,64	0,72	0,20	4,01	0,38	0,49	7,88	0,45
Вермишель	9,66	1,13	0,70	0,42	6,62	0,78	0,28	9,08	0,16
Молоко	5,58	1,45	0,45	0,32	4,30	0,51	-0,05	0,95	-0,04
Масло сливочное	6,12	0,96	0,33	0,33	4,63	0,72	0,26	2,70	0,23
Соль	3,07	0,46	0,21	0,14	3,35	0,99	-0,08	5,56	-0,17
Сахар	30,00	0,68	0,10	0,25	4,40	0,48	7,27	32,46	7,80
Рыба	11,55	-0,72	0,09	-0,05	5,84	-0,87	1,04	1,10	1,19
Масло подсолнечное	24,44	0,24	0,08	0,04	5,91	0,24	2,85	7,26	2,83
Фруктовоовощная продукция									
Томаты	22,74	24,81	10,05	7,94	-28,91	-15,57	7,31	-30,41	5,71
Огурцы	19,72	18,30	4,19	7,00	-45,62	-13,92	2,35	-39,71	1,81
Картофель	52,53	0,88	1,77	0,08	30,25	-17,00	-12,67	13,93	-14,12
Капуста	77,05	-3,41	-0,46	-0,63	86,92	-1,11	-10,59	3,03	-11,74
Лук	29,21	-2,83	-0,46	-1,12	21,63	-2,32	-9,37	1,99	-10,42
Морковь	30,16	-9,51	-1,20	-3,03	34,06	-34,78	-13,94	34,11	-16,23
Яблоки	-6,42	-5,75	-2,01	-1,09	0,06	-2,41	-12,48	27,52	-13,72
Основные непродовольственные товары									
Автомобиль иностранный	15,23	1,16	0,29	0,15	10,88	1,01	1,18	6,19	1,12
Медикаменты	6,00	0,55	0,21	0,36	3,19	0,08	0,85	6,88	0,83
Автомобиль отечественный	16,06	2,77	0,09	0,23	12,92	0,16	0,08	6,47	0,05
Бензин	6,60	-0,37	0,02	-0,02	6,25	1,40	0,06	2,20	0,07
Строительные материалы	-	-2,66	-0,94	-1,35	22,94	0,41	-	-	0,50

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 21 ПО 27 СЕНТЯБРЯ (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

		2021 год								
	с начала сентября	27.09.2021	21.09.2021	21 - 27 сентября	14 - 20 сентября	сентябрь (с нач. года)	август (м/м)	июль (м/м)	июнь (м/м)	2019
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,2	265	254	4,6	2,3	12,8	9,1	-0,3	-6,0	14,5
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	3,1	304	299	1,7	-0,7	15,2	15,4	-2,5	-6,7	-21,1
Пшеница (Франция Europort 1 мес фьючерс), долл./т	0,9	296	286	3,5	0,3	13,7	17,3	-2,2	-7,1	23,0
Индекс пшеницы (Черное море FOB)	6,6	281	275	2,0	1,3		0,2	-1,6	4,6	
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,0	212	204	4,4	3,7	11,5	-8,7	-10,0	-3,6	24,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа 1 мес фьючерс), долл./т	4,0	502	501	0,2	0,5	19,4	7,2	0,0	-3,1	17,2
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США 1 мес фьючерс, №11), долл./т	-5,6	413	418	-1,3	-0,5	20,9	9,4	2,9	0,1	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР 1 мес фьючерс), долл./т	-0,1	661	662	-0,1	0,4	10,7	7,0	0,8	-5,0	43,7
Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т	5,7	598	588	1,7	0,9	-6,6	-16,8	0,0	-8,1	75,3
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	0,8	1300	1275	2,0	2,4	6,6	6,0	-2,7	-18,8	59,5
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	0,8	1290	1275	1,2	2,4	4,9	7,3	-5,6	-18,8	58,7
Соевые бобы CBT (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,9	473	468	1,1	-1,1	-2,1	-3,7	-2,6	-7,0	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,8	1285	1220	5,4	-3,1	34,5	-5,5	0,9	-2,6	25,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа 1 мес фьючерс), долл./т	-1,3	700	673	4,1	-2,6	42,4	-0,8	4,5	-11,3	36,9
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т	-3,4	1591	1567	1,5	-1,9	50,1	7,0	-6,1	-5,0	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	1,6	1295	1240	4,4	-1,6	23,3	4,4	6,6	-12,2	28,8
Оливковое масло (Испания spot), долл./т	-0,2	3728	3883	-4,0	0,6	22,0	-1,6	-2,8	-2,9	23,6
Оливковое масло (Италия spot), долл./т	0,4	4418	4427	-0,2	-0,8	210,8	-0,5	-1,8	2,0	-49,4
Говядина (США spot), долл./т	0,9	5512	5492	0,4	0,0	22,3	-0,1	-1,6	3,2	-13,6
Цельная курица (spot, MBF), долл./кг						30,9	1,9	-0,9	1,0	-17,3
Удобрения										
Калийные (хлорид калия), США spot, долл./т	5,2	610	605	0,6	0,8	149,0	5,5	21,6	26,6	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика spot, долл./т	0,0	220	220	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	-18,8
Смешанные (мономоний фосфат), Бразилия	-2,7	725	725	0,0	0,7	74,7	-1,5	5,5	15,2	39,3
Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т	5,4	438	438	0,0	2,0	80,0	-4,7	8,4	17,3	15,2
Азотные (мочевина), Египет spot, долл./т	23,3	555	495	12,1	4,2	96,8	-2,5	14,6	10,3	19,5
Черные и цветные металлы										
Прокат горячекатаный (Черное море spot FOB), долл./т	-7,8	830	830	0,0	-1,2	14,9	-1,5	-10,1	-3,1	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море spot FOB), долл./т	-6,7	980	980	0,0	-4,4	18,1	-6,4	-8,8	6,3	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	-2,6	670	668	0,4	-0,5	12,9	-4,8	0,3	-2,6	34,3
Арматура (Черное море FOB), долл./т	-1,4	680	680	0,0	0,0	10,1	-1,8	-2,3	-1,5	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	-3,5	433	440	-1,6	0,0	-9,3	-6,1	-3,0	0,6	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	-3,5	306	306	0,1	0,0	-5,8	-6,8	-7,0	14,2	33,6
Железная руда (Дальне фьючерс), долл./т	-24,8	109	108	0,6	-21,3	-34,2	-20,0	-2,2	3,6	65,6
Железная руда (импорт КНР, spot), долл./т	-30,9	106	99	6,8	-22,7	-30,8	-22,8	-1,6	-0,2	77,9
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	6,1	2884	2846	1,3	1,1	45,7	3,4	2,2	0,1	9,4
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	-1,7	9362	8976	4,3	-4,3	20,6	-1,0	-1,8	-5,1	25,8
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	-3,1	18946	18830	0,6	-2,9	14,0	1,7	4,6	2,2	18,5

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Сентябрь 2021 года

Промышленное производство в августе 2021 г. по оценке, превысило допандемический уровень на 0,2%¹. По сравнению с августом 2020 г. выпуск вырос на 4,7% г/г (после 7,2% г/г в июле 2021 года²), к августу 2019 г. – на 0,5% (1,1% в июле к июлю 2019 года).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в августе текущего года превышен на 2,2%. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в августе к августу 2019 г. составил 3,9% (к августу 2020 г. – 3,1%). Основной вклад в рост внесли отрасли пищевой промышленности – рост на 9,6% к уровню августа 2019 г. (6,6% к августу 2020 г.), а также химического комплекса – на 18,0% (7,7% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 10,0%

(9,5% г/г), производство строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции – 4,4% (6,5% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню августа 2019 г. составил 6,7%, при этом относительно августа 2020 г. отмечается незначительное снижение объемов выпуска – на -0,3% г/г. В нефтепереработке по итогам августа объем производства снизился относительно уровня августа 2019 г. на -3,4%, при этом относительно августа 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 5,6% г/г).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В августе относительно уровня августа 2019 г. выпуск был ниже на -4,8%, допандемического уровня – на -3,8%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остается действие ограничений в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно августа 2019 г. вносят добыча металлических руд (2,8%), угля (0,3%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,4%). При этом по отношению к уровню августа 2020 г. рост выпуска наблюдается во всех отраслях добывающей промышленности.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	авг.21 / авг.19	июл.21	IIкв.21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,6	0,3	4,8*	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	11,0*	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1*	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,5*	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	16,7*	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	6,6	9,6	5,9*	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	5,7*	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,1	25,7	10,1*	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9*	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	1,8	3,5	-3,4*	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	2,4*	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-11,5*	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	8,6*	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,5	10,0	9,7*	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,2*	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	9,5*	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8*	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1*	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0

22 сентября 2021 г.

Страница 2

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	авг.21 / авг.19	июл.21	Iкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
химический комплекс	7,7	18,0	5,0*	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,0*	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,2*	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	3,9*	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	7,1*	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	-2,1	-3,5	2,0*	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1*	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	4,6*	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-0,3	6,7	-1,8*	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-10,9*	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	3,6*	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-15,6	13,5*	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,7*	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-10,6*	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-2,1	7,1	-5,7*	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	8,0*	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,8	4,8	-8,9*	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-8,2*	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 1 октября.

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- ИЮЛЬ 2021 ГОДА

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июль 2021 г.	В % к		Январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.	Справочно		
		июлю 2020 года	июню 2021 года		июль 2020 г. в % к		январь- июль 2020 г. в % к январю- июлю 2019 г.
					июлю 2019 г.	июню 2020 г.	

Индекс промышленного производства¹⁾²⁾

x 121,5 106,1 116,3 105,8 100,6 105,7

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:

добыча полезных ископаемых 1526,0 120,0 118,7 101,9 92,0 114,5 90,6

обрабатывающие производства	306790,1	123,4	93,1	127,3	100,7	98,7	103,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	19003,9	101,2	94,8	115,2	108,4	102,6	98,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10652,4	146,2	86,9	140,2	86,0	106,8	103,1
объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	61819,2	97,4	100,3	105,8	134,1 ³⁾	121,6 ³⁾	108,1 ³⁾

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). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

Основные социальные и экономические показатели

окончание							
	Июль 2021 г.	В % к		Январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.	Справочно		
		июлю 2020 года	июню 2021 года		июль 2020 г. в % к		Январь- июль 2020 г. в % к январю- июлю 2019 г.
					июлю 2019 г.	июню 2020 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов , тыс. кв. метров ¹⁾	830,5	217,6	98,5	151,9	51,6	135,8	66,1
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{2), 3)}	371374,2	x	x	117,6	x	x	77,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	273462,4	104,5	98,9	114,8	105,1	108,4	98,3
Оборот общественного питания, млн рублей	11015,8	134,3	100,2	123,9	67,5	134,6	75,7

Оборот общественного питания, млн рублей	11015,8	134,3	100,2	123,9	67,5	134,6	75,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	47291,2	124,3	92,7	134,2	83,0	101,1	78,5
Индекс потребительских цен, %	x	107,5	100,4	106,2	102,5	100,3	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	63807	44,9	89,9	134,0	646,8	109,4	323,1
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ⁴⁾							
номинальная, рублей	65598,4	114,0	104,3	109,7	96,8	102,3	101,3
реальная	x	106,3	103,1	103,5	94,5	101,9	99,3

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

³⁾ Данные за январь-июнь 2021 г., январь-июнь 2021 г. к январю-июню 2020 г., январь-июнь 2020 г. к январю-июню 2019 г.

⁴⁾ Данные приведены за июнь 2021 г., июнь 2021 г. к июню 2020 г., июнь 2021 г. к маю 2021 г., январь-июнь 2021 г. к январю-июню 2020 г., июнь 2020 г. к июню 2019 г., июнь 2020 г. к маю 2020 г., январь-июнь 2020 г. к январю-июню 2019 г.

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

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
2. Политико-правовая ситуация в стране.

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: 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

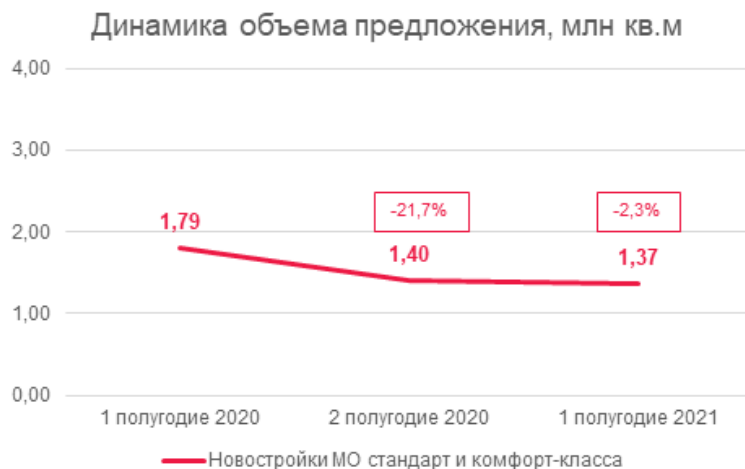
Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково., далее проводится исследование рынка новостроек, аренды и земельных участков в Москве.

Обзор рынка новостроек Московской области

Подводим итоги I полугодия 2021 года на рынке новостроек Подмосковья

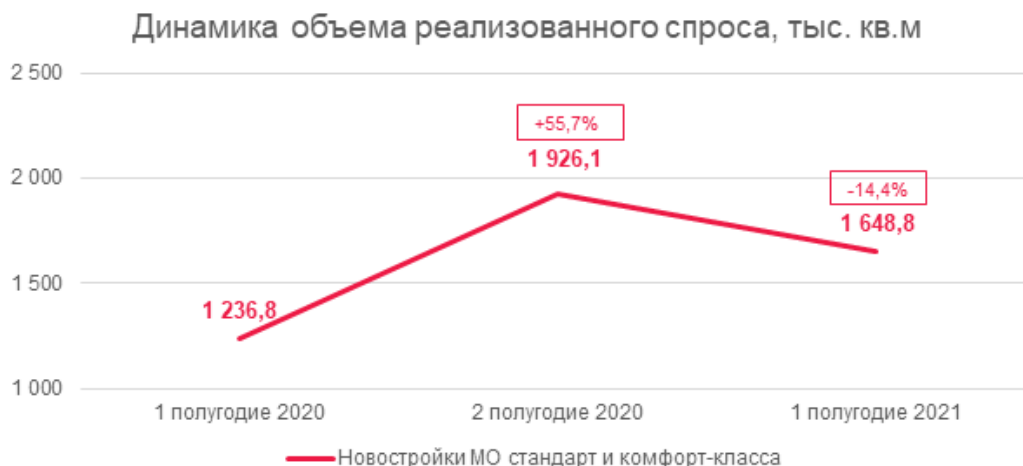
Компания «Главстрой-Регионы», один из крупнейших застройщиков Московской области, проанализировала основные тенденции на рынке жилой недвижимости Подмосковья в I полугодии 2021 года и сопоставила с показателями собственных проектов: ЖК «Героев» и ЖК «Столичный», самого продаваемого проекта МО.*

В I полугодии 2021 года на рынке Подмосковья объем нового предложения составил в общей сложности 504,9 тыс.м² жилья. 9,6% этого объема составляют проекты компании «Главстрой-Регионы»: за указанный период компания объявила о старте продаж в корпусах №19, 20 и 21 ЖК «Столичный» и в корпусах № 309, 310 ЖК «Героев», что в совокупности составляет 48,4 тыс.м². Таким образом, **по итогам I полугодия 2021 года объем предложения на рынке первичного жилья в Подмосковье составляет 1,37 млн м², что на 2,3% ниже показателей прошлого полугодия.** (График 1)

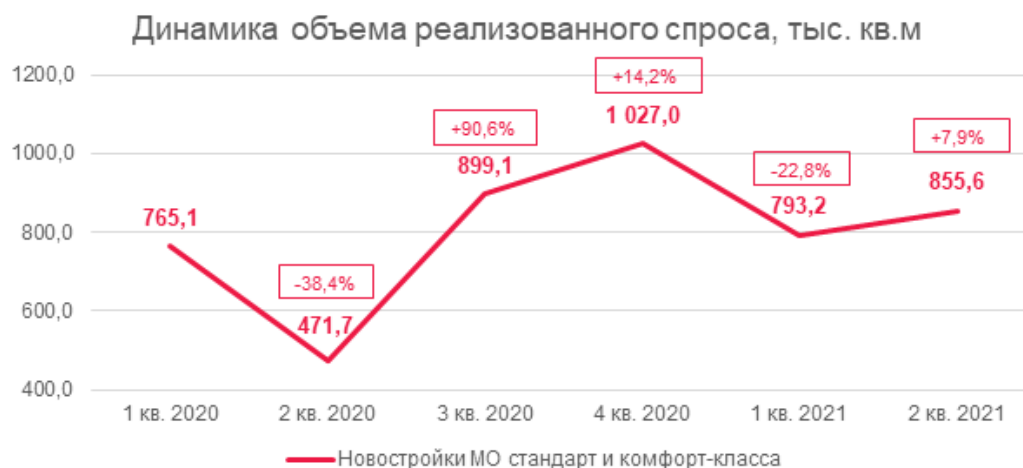


Новых площадей оказалось недостаточно для наращивания объема предложения на фоне активного спроса. Объем реализованного спроса по итогам I полугодия 2021 года составил 1,65

млн.м2, что на 14,4% ниже показателей II полугодия 2020 года, но на 33% выше показателей аналогичного периода прошлого года (График 2).



Если посмотреть квартальную динамику реализованного спроса по МО (График 3), то можно заметить, что II квартал 2021 года прошел на рынке активно и темпы вымывания превышали объемы выводимых в реализацию площадей.

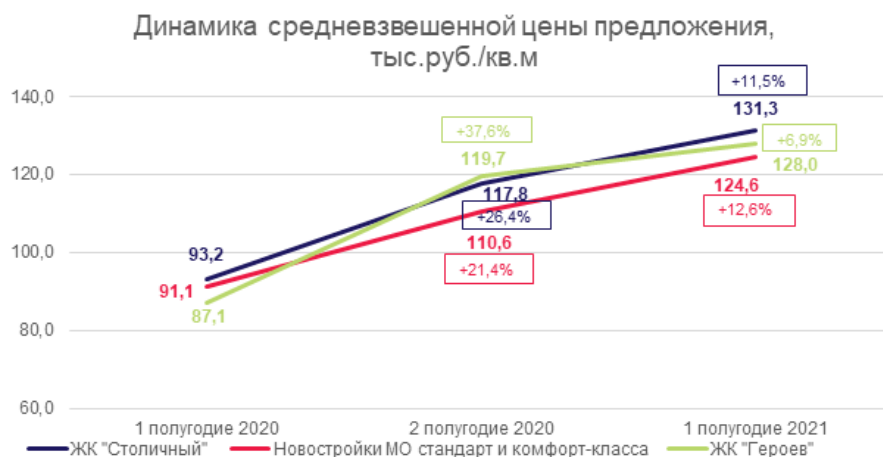


Несмотря на летний период, который ещё несколько лет назад отмечался как сезон спада на рынке недвижимости, в нынешнем году количество обращений в компанию «Главстрой-Регионы» по вопросу покупки недвижимости во 2 квартале удерживается на уровне 1 квартала, при этом количество договоров выше, что говорит о реализации намеченных планов по покупке недвижимости на фоне новостей об изменении условий программы субсидирования ипотечного кредитования, количество продаж во 2 квартале превышает показатель 1 квартала на 36%.

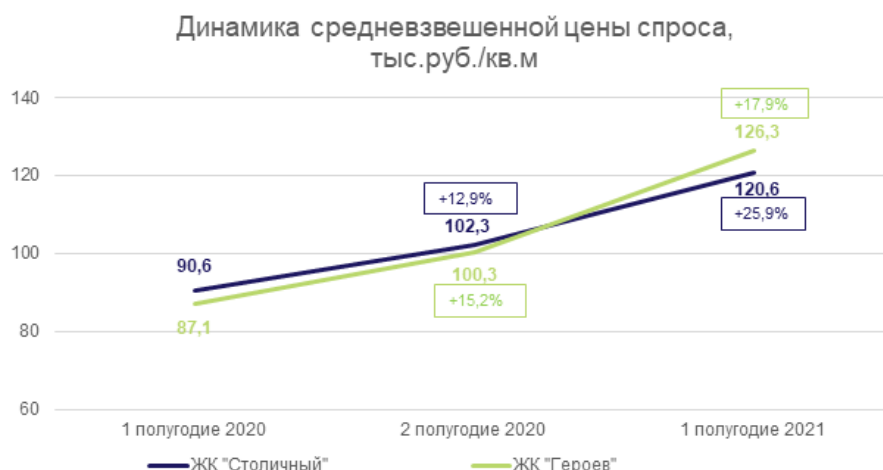
Основным драйвером спроса, влияющим на выбор и конечное решение о приобретении квартиры, остаются выгодные условия ипотечного кредитования. **Во II квартале 2021 года особенно подстегивали спрос новости о завершении программы господдержки (субсидирования ипотеки) на старых условиях.**

По итогам I полугодия по Московской области доля сделок с участием ипотеки составила 71%. В проектах «Главстрой-Регионы» в структуре продаж доля ипотечных сделок составила 83%, год назад этот показатель находился на уровне 71%.

Средневзвешенная стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья массового сегмента МО (без учета бизнес-класса) к концу I полугодия текущего года составила 124,6 тыс.рублей, что на 12,6% превышает показатели II полугодия 2020 года. В ЖК «Столичный» и в ЖК «Героев» средневзвешенная цена предложения выше, чем в среднем по рынку: 131,3 тыс.руб./кв.м и 128 тыс.руб./кв.м, соответственно. Но темпы роста стоимости ниже: за первые шесть месяцев 2021 года в ЖК «Столичный» цена выросла на 11,5%, в ЖК «Героев» - на 6,9%. (Динамика роста средневзвешенной цены представлена в Графике 4).



Показатели средневзвешенной цены реализованного спроса также демонстрируют рост: за 1 полугодие 2021 года средняя стоимость квадратного метра в ЖК «Столичный» увеличилась на 25,9% и составляет 120,6 тыс.руб./кв.м, в ЖК «Героев» - увеличилась на 17,9% до уровня 126,3 тыс.руб./кв.м. (Динамика роста средневзвешенной цены реализованного спроса представлена в Графике 5).



В I полугодии 2021 года наблюдается перераспределение предпочтений покупателей при выборе планировок. Так, в ЖК «Столичный» основной интерес приходится на однокомнатные квартиры, как отмечалось и ранее, но их доля в структуре сделок заметно увеличилась - до 44% против 35% годом ранее. Растет интерес к квартирам с двумя спальнями и объединенной кухней-гостиной (трехкомнатная формата «евро»). Если год назад их доля в структуре сделок составляла 10%, то в текущем году этот показатель вырос до 14%. В ЖК «Героев» предпочтения покупателей данную тенденцию подтверждают. Основной спрос также принадлежит однокомнатным квартирам (43%), на втором месте по доле в структуре сделок трехкомнатные квартиры формата «евро» 18%. В целом по области спрос распределился немного иначе: выше запрос на студии, ниже – на трех- и четырёхкомнатные квартиры, однокомнатные и двухкомнатные квартиры востребованы практически в равной степени (График 6**).



По итогам I полугодия 2021 года на рынке новостроек МО половина реализованного спроса приходится на лоты площадью 30-40 м² (30%) и 50-60 м² (20%). Количество комнат в данных диапазонах варьируется. Так, в ЖК «Столичный» в диапазоне 30-40 м² можно выбрать студию, полноценную однокомнатную квартиру и двухкомнатную формата «евро» (спальня + кухня-гостиная). На квартиры в диапазоне 30-40 м² в I полугодии 2021г. пришлось 49% спроса по проекту. В диапазоне 50-60 м² представлены двухкомнатные, трехкомнатные формата «евро» (две спальни + кухня-гостиная). Доля квартир площадью от 50 до 60 м² в структуре сделок составила 13%. Из приведенной статистики видно, что в проекте «Столичный» основной реализованный спрос - 62% - приходится на квартиры в диапазоне площадей 30-40 м² и 50-60 м². В ЖК «Героев» по итогам 1 полугодия 2021г. на лоты в диапазонах площадей 30-40 м² и 50-60 м² в совокупности приходится также наибольшая часть реализованного спроса (61%). В данных диапазонах есть возможность выбора планировочных решений полноценную однокомнатную или двухкомнатную формата «евро», полноценную двухкомнатную или трехкомнатную формата «евро», соответственно.

Таким образом, I полугодие 2021 года на рынке новостроек Подмоскovie характеризуется вымыванием объема предложения за счет активного спроса и недостаточного вывода в реализацию новых площадей. Основной драйвер спроса - выгодные условия ипотечного кредитования. Новость о предстоящем завершении программы господдержки на старых условиях особенно подстегнула спрос во II квартале. Средневзвешенная стоимость квадратного метра в массовом сегменте новостроек увеличилась за полгода на 12,6% и достигла 124,6 тыс.рублей. Выросли показатели и средневзвешенной цены реализованного спроса.

Источник: https://move.ru/press_release/11580/

Квартиры в Москве и Подмоскovie в июле-августе 2021 года: рост ипотечных ставок давит на спрос

Покупатели предвкушают снижение цен

В отличие от [первичного рынка, где отсутствие льготной ипотеки обвалило спрос](#), число сделок на «вторичке» на фоне роста ипотечных ставок пока просело не сильно. Вторичный рынок меньше зависит от инвесторов и ипотечников, здесь много альтернативных сделок. Риелторы обращают внимание на изменение потребительского поведения: покупатели ждут снижения цен и «уже не бросаются на первые попавшиеся варианты», несмотря на сохраняющийся дефицит предложения.

Спрос

В июле Росреестр зарегистрировал на территории Москвы 13 481 переход прав в рамках сделок купли-продажи жилья — на 19,3% больше, чем в июле прошлого года, но на 6,2% меньше, чем месяцем ранее.

На спрос давят сильно выросшие за последний год цены: по данным аналитического центра www.irm.ru, с июля 2020 г. по июль 2021 г. стоимость квадратного метра в «старой» Москве увеличилась на 25,9%, а в Новой — на 25,2%. Подмоскovie подорожало еще больше — на 31%. По оценке «Инкома», около 80% лотов на столичной «вторичке» экспонируется по завышенной цене.

И если в прошлом году и начале текущего рост цен отчасти компенсировала дешевая ипотека, то с весны 2021 г., на фоне увеличения ключевой ставки ЦБ, пошли в рост и ставки по кредитам — сначала медленно, а потом все быстрее и быстрее. По данным мониторинга «Дом.рф» топ-15 банков, к 20 августа средневзвешенная ипотечная ставка предложения на вторичном рынке достигла 8,55% годовых против 8,03% в марте. При этом риелторы отмечают, что реальные ставки выдачи кредитов уже приближаются к 9%.

По информации «Миэль», в июле 48% сделок на вторичном рынке московского региона были оформлены с привлечением ипотеки. В июне таких сделок было 52%.

«Нельзя не отметить, что в отрицательную сторону на уровень спроса повлиял рост ипотечных ставок, который начался, по сути, именно в июле. Многие привыкли к тому, что ставки по ипотеке снижаются, и еще не готовы привыкнуть к новым реалиям», — говорит Ольга Власова, вице-президент Гильдии риелторов Московской области, генеральный директор АН «Удачный выбор». Напомним, в июле Центробанк увеличил ключевую ставку сразу на 1 п.п., до 6,5% годовых.

Несмотря на ухудшение конъюнктуры рынка — см. [«Монетарная политика Центробанка не благоприятствует рынку недвижимости»](#) и снижение числа сделок по данным официальной статистики, участники рынка в июле не ощутили снижения покупательской активности. Например, по оценке Анны Руденко, директора офиса продаж АН «Century 21 Римарком» в Троицке, спрос в июле 2021 г. был таким же, как в июне — как по числу сделок, так и количеству звонков от потенциальных покупателей. И примерно на 20% выше, чем в июле 2020-го. А в Подмоскowie на вторичном рынке продажи даже выросли относительно июня, правда, всего на 1,5–2% (за год — на 50–55%), рассказывает Ольга Власова. В компании «Миэль» на спрос тоже не жаловались — он был в два раза выше, чем в июле 2020 г., сообщила Марина Толстик, председатель совета директоров сети офисов недвижимости «Миэль».

Но потребительское поведение меняется: по словам Ольги Власовой, многие покупатели уже находятся в предвкушении серьезного снижения цен. Наблюдения Власовой, кстати, подтверждает [замер потребительских настроений от IRN.RU](#). Хотя объективных причин для снижения цен в ближайшее время нет, считает вице-президент ГРМО. «Но факт того, что покупатели уже не бросаются на первые попавшиеся варианты, как это было на пике дефицита объектов на рынке, налицо», — подчеркивает она.

Об этом же говорит и Анна Руденко: «Так называемый рынок продавца уже в середине лета получил четкие сигналы того, что, несмотря на сохраняющийся все еще в какой-то мере дефицит объектов, покупатели не готовы приобретать все подряд. Как альтернативу они рассматривают рынок загородной недвижимости. Причем весьма успешно. К примеру, в нашем офисе продаж число сделок по «вторичке» и «загородке» в июле распределилось в соотношении 50/50. Поэтому при необходимости реализовать свою квартиру на вторичном рынке в короткие сроки у собственников сейчас только один путь — выставить цену лота чуть ниже среднерыночной. Но и это еще не гарантирует быструю продажу».

В августе изменение потребительских настроений вылилось в снижение числа сделок. По словам Анны Руденко, «по сути, рынок встал. Если в первую неделю месяца активность со стороны покупателей еще наблюдалась, то дальше произошло заметное проседание. Спрос на вторичные квартиры в Новой Москве упал по сравнению с июлем в 1,5 раза». Снижается спрос и в Подмоскowie, отмечает Ольга Власова.

Помимо удорожания ипотеки уменьшение покупательской активности связано с сезонными факторами: в августе заканчивается период массовых отпусков и начинается подготовка детей к школе. «Август традиционно раньше считался на рынке не самым лучшим месяцем в плане спроса, но в последние годы мы стали от этого отвыкать. Теперь, похоже, возвращаемся к данной ситуации», — комментирует Ольга Власова.

Предложение

Дефицит предложения, особенно недорогого, также продолжает негативно влиять на уровень спроса. По данным аналитического центра компании «Инком-Недвижимость», в сравнении с июлем прошлого года бюджетных лотов на рынке «старой» Москвы стало меньше на 6,6%, а в категории

объектов стоимостью до 9 млн рублей (примерно столько стоит однокомнатная квартира на «вторичке») экспозиция сократилась на 31,6%. Общий объем предложения, по оценке «Миэль», также снизился, вернувшись на уровень мая 2021 г.

В Московской области объем предложения упал на 3–5% по сравнению с июнем.

Причина как в высоком спросе на недорогие квартиры в предыдущие месяцы, так и в надеждах продавцов на дальнейший рост цен осенью. «Многие собственники не ожидали, что бурный рост цен на недвижимость прекратится и ситуация стабилизируется. Поэтому часть продавцов ушла с рынка с надеждой, что им удастся продать свою квартиру дороже уже осенью, что маловероятно. Кто-то вышел на рынок с июньскими ценниками и, не увидев интереса, также на время снял лот с продажи. Да, в начале лета с рынка было вымыто много объектов, но этот процесс не мог быть бесконечным. И в июле продавцы прочувствовали отсутствие ажиотажа даже на объекты, выставленные по среднерыночной стоимости. Поэтому находятся в некотором замешательстве, не понимая, что им делать дальше. Все это не могло не отразиться на общем объеме предложения», — отмечает Ольга Власова.

В Новой Москве предложение увеличилось, но лишь на 1,5%. В целом, ситуация на рынке примерно такая же, как в Подмоскowie и «старой» Москве. Многие продавцы сняли квартиры с продажи из-за отпусков и желание реализовать свои лоты по максимальной стоимости осенью. «Вот только покупатели уже не желают переплачивать и лоты остаются нераспроданными», — резюмирует Анна Руденко.

Цены и скидки

По данным аналитического центра www.irm.ru, стоимость квадратного метра на вторичном рынке [жилья Подмоскowie](#) за июль увеличилась на 2,4% до 125 700 руб., в Новой Москве — на 1,3% до 183 830 руб., а в «старой» — на 1,5% до 230 820 руб. Темпы роста цен замедляются как внутри МКАД, так и за МКАД. Напомним, за июнь жилье подорожало на 3,4% в Московской области, на 1,6% в Новой Москве и на 2,7% в прежних границах столицы — см. [обзор рынка недвижимости по итогам июля 2021 года](#).

Одновременно растет и размер торга. По данным «Миэль», в июле 2021 г. каждая вторая сделка на вторичном рынке проходила с дисконтом, который составил в среднем 5%. Максимальный размер скидки в июле 2021 г., по сделкам «Миэль», — 35%.

На вторичном рынке Новой Москвы скидки составляют от 3 до 5% (в июне- 3%). При этом, как отмечает Анна Руденко, покупатели надеются на дисконт даже при продаже объектов, вышедших на рынок с адекватной или не завышенной стоимостью.

В Подмоскowie размер скидок за месяц вырос на 2–3 п.п. Теперь в среднем покупатель может рассчитывать на дисконт в размере 5%. А при покупке более дорого жилья, к примеру, в ближнем

Подмоскowie, уровень скидки может доходить и до 10%. «Торг всегда присутствовал на рынке, но теперь можно сказать, что он выражается уже не в символических цифрах. Причина — вторичные квартиры за последнее время настолько выросли в цене, что без скидки в подавляющем большинстве случаев реализовать их крайне проблематично. К тому же зарплаты не растут, а условия покупки по ипотеке ужесточаются. И многие продавцы, пусть и не все пока, это стали осознавать, поэтому охотно идут на уступки покупателям», — резюмирует Ольга Власова.

Читать полностью: <https://www.irm.ru/articles/41628.html>

2020-й выдался рекордным для рынка столичных новостроек. Аналитики Циан проследили, как и почему менялись цены с января по ноябрь, и подвели предварительные итоги года.

Средняя стоимость 1 кв. м в Москве увеличилась за год на 19%, в Московской области — на 21%, основной рост пришелся на период льготной ипотеки. Несмотря на провальную весну, девелоперы заключили сопоставимое с прошлым годом количество договоров, но за счет роста цен заработали на 16% больше.

Осенний ажиотаж компенсировал весенний провал

За 11 месяцев 2020 года на первичном рынке Москвы заключено 71,5 тыс. ДДУ — это на 0,8% больше, чем за аналогичный период 2019-го. Причем в старых границах Москвы спрос вырос на 7,3%, в Новой Москве — наоборот, снизился на 13,5%.

Если декабрьский спрос окажется сопоставимым с ноябрьским, то по итогам 2020 года количество сделок в Москве окажется примерно на 5% выше, чем в 2019-м.

Первый всплеск спроса был зафиксирован в марте из-за резкого обесценивания курса рубля после развала сделки ОПЕК+. Спасая сбережения от девальвации, покупатели вкладывали средства в квадратные метры. Но режим самоизоляции, объявленный в конце марта, не позволил рынку выйти в плюс по сравнению с прошлым годом.

Часть сделок марта прошла регистрацию уже в апреле. Поэтому самым провальным месяцем по количеству сделок оказался май, несмотря на начало программы льготного кредитования.

С июня 2020 года активность на первичном рынке начала увеличиваться. 2020-й запомнился новыми рекордами: в сентябре и октябре впервые за всю историю количество сделок в месяц превысило в Москве 10 тыс. Ноябрь прервал цепочку исторических рекордов по количеству сделок: спрос снизился относительно октября, который должен был стать последним месяцем льготной ипотеки. О пролонгации программы объявили всего за несколько недель до 1 ноября, поэтому именно до конца октября был реализован основной спрос 2020 года — дальнейшее снижение активности в ноябре на 12% было логичным.

Динамика сделок на первичном рынке Москвы, тыс.



По данным Аналитического центра Циан

В Московской области за 11 месяцев 2020 года заключено 61,5 тыс. ДДУ — это на 5,9% ниже, чем за аналогичный период 2019-го.

В целом по Московскому региону с января по ноябрь 2020 года прошло 133 тыс. сделок — в годовой динамике спрос незначительно ниже (на 2,4%) относительно аналогичного периода прошлого года (январь–ноябрь). Если декабрьский спрос окажется сопоставимым с ноябрьским, по итогам всего 2020 года количество сделок в регионе окажется таким же, как в прошлом году.

Динамика количества ДДУ с физлицами в 2020 году, Московский регион

	Кол-во ДДУ, тыс. (январь–ноябрь)	Динамика за январь–ноябрь	Динамика за год (оценочно)*
Москва	52,4	7,3%	11%
Новая Москва	19,1	–13,5%	–9%
Московская область	61,5	–5,9%	–5%
Москва + Новая Москва	71,5	0,8%	5%
Москва + Новая Москва + Московская обл.	133,0	–2,4%	0,2%

* При условии, что спрос по итогам декабря будет сопоставим с ноябрьским

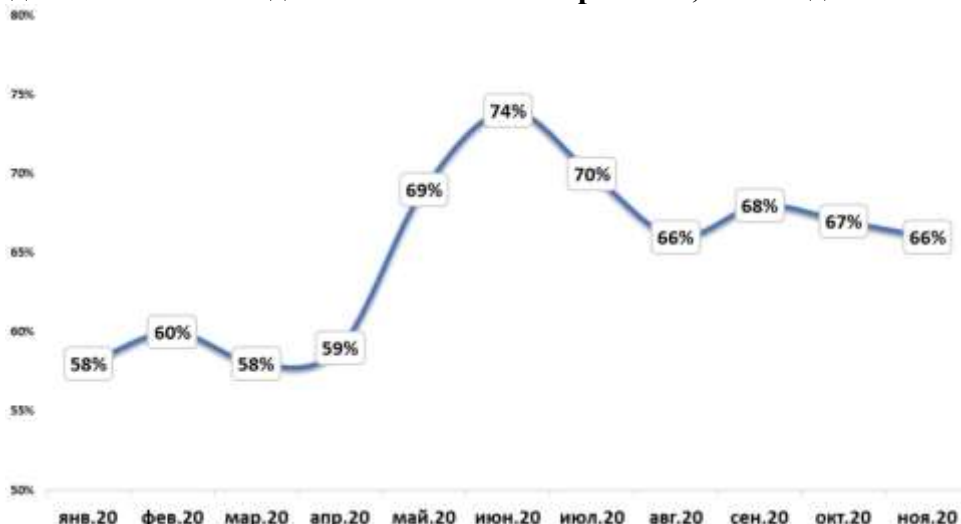
По данным Аналитического центра Циан

Доля ипотечных сделок увеличилась за год с 54 до 64%

В 2020-м на первичном рынке недвижимости Московского региона в ипотеку прошло 64% сделок против 54% годом ранее. В старых границах Москвы в 2020 году доля ипотечных сделок составила 59% (в 2019-м — 49%), в Новой Москве — 67% (в 2019-м — 55%), в Московской области — 68% (в 2019-м — 58%).

До апреля 2020 года доля ипотечных сделок была сопоставима с прошлогодними средними значениями — резкий рост был зафиксирован в мае и июне 2020-го (после старта льготной ипотеки). Начиная с июля доля кредитных сделок стала снижаться, поскольку отложенный весенний спрос был реализован.

Динамика доли ипотечных сделок в Московском регионе, 2020 год



По данным Аналитического центра Циан

Средний чек ипотечной сделки на первичном рынке существенно увеличился: наибольший прирост отмечен для Новой Москвы (+19%) и Москвы в старых границах (+15%). При этом средняя площадь приобретенного в ипотеку жилья осталась на прошлогоднем уровне. Таким образом, льготная ипотека не позволила увеличить среднюю площадь покупки из-за роста цен на жилье.

Средний чек ипотечной сделки, млн рублей

	Средний чек ипотечной сделки, 2019 год	Средний чек ипотечной сделки, 2020 год	Разница	Средняя площадь ипотечного лота, кв. м, 2019 год	Средняя площадь ипотечного лота, кв. м, 2020 год
Москва	11,28	13,03	15%	57,2	57,1
Новая Москва	6,19	7,34	19%	51,0	51,9
Московская обл.	4,40	4,94	12%	48,0	47,5

По данным Аналитического центра Циан

Льготная ипотека придала ускорение ценам на новостройки

2020 год запомнится столичному рынку рекордным ростом цен. Воспользовавшись ажиотажным спросом на фоне льготной ипотеки, застройщики уверенно наращивали стоимость. На первичном рынке Москвы средняя цена 1 кв. м выросла за год на 18,6% (до 229,2 тыс. рублей, в рублевом выражении прирост на каждый кв. м составил 36 тыс.).

В Новой Москве зафиксирован бо́льший годовой прирост (+26,2%) по сравнению с новостройками в старых границах Москвы (+17,4%). В Московской области средняя цена кв. м составляет сегодня 110,5 тыс. рублей (+21,3% за год, +19,4 тыс. в рублевом выражении).

В Москве в старых границах и Новой Москве цены находятся на историческом максимуме. В Московской области наибольшее значение было отмечено в ноябре 2020 года. Помимо льготной ипотеки росту цен способствовали девальвация курса рубля, которая отражается на себестоимости

проектов, а также переход все большего количества проектов на продажу через эскроу-счета — финансирование строительства осуществляется на заемные банковские средства, а не на поступления от дольщиков.

Динамика средних цен на первичном рынке Московского региона, тыс. руб. за 1 кв. м

	Средняя цена, декабрь 2019	Средняя цена, декабрь 2020	Динамика за год, %	Динамика за год, тыс. руб. за кв. м
Москва	208,9	245,3	17,4%	36,4
Новая Москва	130,3	164,4	26,2%	34,1
Московская обл.	91,1	110,5	21,3%	19,4
Москва + Новая Москва	193,2	229,2	18,6%	36

По данным Аналитического центра Циан

Основной рост цен пришелся именно на период действия программы льготного кредитования: с мая по декабрь 2020 года цена выросла на 13,1% в Москве. Для сравнения: за тот же период 2019-го прирост составил 3%. В Московской области за время льготной ипотеки средняя цена увеличилась на 12,6 против 8,7% за тот же период 2019 года. Максимальный прирост цен относительно предыдущего месяца в 2020 году зафиксирован в столице в декабре (+4,6%), в Московской области — в ноябре (+4%).

Динамика роста цен на первичном рынке в 2020 году относительно предыдущего месяца

	Москва	Московская область
январь	1,3%	1,1%
февраль	1,5%	2,2%
март	0,6%	2,1%
апрель	1,0%	1,6%
май	0,5%	0,5%
июнь	0,3%	1,3%
июль	0,6%	1,2%
август	2,6%	2,5%
сентябрь	0,7%	2,0%
октябрь	1,8%	1,5%
ноябрь	1,9%	4,0%
декабрь	4,6%	-0,5%

По данным Аналитического центра Циан

Динамика средних цен на первичном рынке Москвы, тыс. руб. за 1 кв. м



По данным Аналитического центра Циан

Динамика средних цен на первичном рынке Московской области, тыс. руб. за 1 кв. м



По данным Аналитического центра Циан

За три года предложение новостроек снизилось в два раза

По подсчетам Циан, на первичном рынке недвижимости Московского региона в продаже находится **64,1 тыс. квартир и апартаментов**. 52% объема приходится на Москву, остальные 48% — на область. За прошедший год (относительно декабря 2019-го) показатель снизился почти на треть (–31%, с 92,7 тыс. лотов). За три года объем предложения упал в два раза (–47%, с 120,2 тыс. лотов).

Сейчас объем предложения новостроек в Московском регионе находится примерно на уровне начала 2015 года (в январе 2015-го количество квартир в Московском регионе равнялось 65 тыс. лотов).

Причины сокращения выбора квартир и апартаментов кроются не только в рекордном спросе, но и в стратегии девелоперов, которые вывели в этом году меньшее количество объектов. Не все корпуса с полученным разрешением на строительство выставлены на продажу — поддерживается искусственный дефицит, который также стимулирует спрос.

Объем предложения на первичном рынке Московского региона

	Декабрь 2017, тыс. лотов	Декабрь 2018, тыс. лотов	Декабрь 2019, тыс. лотов	Декабрь 2020, тыс. лотов	Динамика за год (с 2019)	Динамика за два года (с 2018)	Динамика за три года (с 2017)
Москва	50,2	44,2	39,6	30,2	–24%	–32%	–40%
Новая Москва	9,3	8,4	9,0	6,5	–28%	–22%	–30%
Московская обл.	60,7	56,6	44,1	27,4	–38%	–52%	–55%
Москва + Новая Москва + МО	120,2	109,2	92,7	64,1	–31%	–41%	–47%

По данным Аналитического центра Циан

На продажу выставляется меньше квадратных метров, чем покупается

В январе–ноябре 2020 года девелоперы вывели в продажу 6,7 млн кв. м квартир и апартаментов в Московском регионе. По сравнению с прошлым годом активность застройщиков снизилась на 10%. Только в старых границах Москвы объем новинок рынка вырос на 20% (с 3,1 до 3,7 млн кв. м). В Новой Москве и Московской области падение составило 35 и 29% соответственно. Большая часть нового жилья поступила в продажу в старых границах Москвы (55%), на Новую

Москву приходится 12%, на Московскую область — 33%. Относительно рекордного по объему нового предложения 2018 года девелоперы начали продажи жилья на 34% меньше.

В 2020-м (с января по ноябрь) стартовало 73 новых проекта, что сопоставимо с прошлым годом (74 ЖК). Большая часть из них вышла в старых границах Москвы (55 ЖК).

Начали продаваться 377 новых корпусов — как в стартовавших в 2020 году проектах, так и в вышедших ранее. Это на четверть ниже, чем в 2019-м. Такая динамика свидетельствует о том, что девелоперы выводят в продажу не все корпуса, стараясь придерживать объемы.

Объемы вывода (старта) нового предложения в 2020 году

	Суммарная площадь жилья в новых корпусах (январь–ноябрь), млн кв. м		Динамика	Количество новых ЖК (январь–ноябрь)		Динамика в проектах	Количество новых корпусов (январь–ноябрь)		Динамика
	2019	2020		2019	2020		2019	2020	
Москва	3,1	3,7	20%	58	55	–3	215	200	–7%
Новая Москва	1,3	0,8	–35%	3	5	+2	66	45	–32%
Московская область	3,1	2,2	–29%	13	13	без изменений	216	132	–39%
Московский регион в целом	7,4	6,7	–10%	74	73	–1	497	377	–24%

По данным Аналитического центра Циан

Эксперты отмечают, что количество проданных квадратных метров выше, чем объем вышедшего на рынок жилья. В 2020 году выведено 6,7 млн кв. м квартир и апартаментов, а продано было 6,9 млн кв. м.

Замещение проданного жилья новыми объемами

	Продано, млн кв. м	Суммарная площадь жилья в новых корпусах (январь–ноябрь), млн кв. м	Замещение проданного жилья новым
Москва	3,14	3,7	18%
Новая Москва	1,01	0,8	–20%
Московская обл.	2,75	2,2	–20%
Московский регион в целом	6,9	6,7	–3%

По данным Аналитического центра Циан

Больше денег за то же количество сделок

Несмотря на сопоставимое с прошлым годом количество сделок девелоперы Московского региона смогли обновить абсолютный максимум по объему выручки (благодаря росту цен). За 11 месяцев 2020 года она составила 1,13 трлн рублей. Это на 16% выше, чем за аналогичный период 2019-го.

Более того, выручка за неполный 2020 год уже превысила выручку девелоперов за весь 2019-й (1,08 трлн рублей). 64% выручки сгенерировано за счет продаж в старых границах Москвы, еще 12% — в Новой Москве, 24% — за счет реализации жилья в Подмосковье.

Топ-15 девелоперов Московского региона с наибольшей выручкой в 2020 году

Место	Девелопер	Объем выручки за 11 месяцев (январь–ноябрь), млрд руб.
1	ГК ПИК	150,1

2	Донстрой	78,7
3	MR Group	53,8
4	Ingrad	46,6
5	A101	31,3
6	Эталон-Инвест	28,3
7	Центр-Инвест	24,4
8	ЛСР	22,9
9	Пионер	22,2
10	Интеко	21,8
11	Кортрос	21,5
12	Tekta Group	21,2
13	Capital Group	20,7
14	ГК Самолет	20,4
15	Vesper	17,4

По данным Аналитического центра Циан

Самые продаваемые новостройки Московского региона

Циан составил рейтинг проектов с наибольшим количеством сделок за 11 месяцев 2020 года на первичном рынке Московского региона: хотя бы одна сделка прошла в 470 новостройках. На десятку самых востребованных проектов приходится 15% всего количества зарегистрированных ДДУ. Ежемесячно в среднем в них реализовывалось от 140 до 246 лотов.

Тройка лидеров выглядит так: [ЖК «Саларьево парк»](#) (Новая Москва), [«Скандинавия»](#) (Новая Москва) и [«Государев дом»](#) (Московская область). Единственный проект в старых границах Москвы, вошедший в рейтинг, — [«Огни»](#) + [«Событие»](#). Все остальные проекты территориально относятся к Новой Москве, Подмоскovie и расположены за МКАД.

Топ-10 самых продаваемых объектов Московского региона за 11 месяцев 2020 года

Проект	Среднее кол-во сделок в месяц	Доля рынка	Средний чек сделки, млн руб.	Локация
Саларьево парк	246	2,0%	7,5	Новая Москва
Скандинавия	201	1,7%	8,5	Новая Москва
Государев дом	186	1,5%	3,9	Московская обл.
Пригород Лесное	172	1,4%	4,6	Московская обл.
Румянцево-Парк	170	1,4%	7,5	Новая Москва
Огни + Событие	163	1,3%	15,6	Москва
Новое Пушкино	159	1,3%	4,2	Московская обл.
Столичный	158	1,3%	4,0	Московская обл.
Южная Битца	158	1,3%	5,8	Московская обл.
Остафьево	141	1,2%	5,9	Новая Москва

По данным Аналитического центра Циан

Источник: <https://www.cian.ru/stati-samye-prodavaemye-proekty-moskovskogo-regiony-i-ih-zastrojschiki-313411/>

Жизнь подкидывает такие повороты сюжета, которые не под силу придумать никакому фантасту. Всего за полгода рынок пережил падение рубля, резкий всплеск спроса, который так и не перерос в ажиотаж из-за коронавируса и всеобщей самоизоляции, а затем падение количества сделок, запуск льготной ипотеки, сокращение объема предложения и новые ценовые рекорды.

Аналитики Циан подвели итоги I полугодия 2020 года на первичном рынке Москвы и Московской области, сопоставив продажи, предложение и динамику цен. Продажи в новостройках

в Московском регионе в I полугодии 2020 года упали на четверть по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Количество сделок в Москве снизилось на треть

В I полугодии 2020 года на первичном рынке недвижимости Москвы заключено 28,5 тыс. ДДУ с физлицами. Это на 30% меньше, чем в I полугодии 2019 года, и на 20% ниже, чем в I полугодии 2018-го. Относительно аналогичного периода 2017 года показатели продаж в Москве с января по май оказались выше на 16%.

На долю Новой Москвы в январе–июне 2020 года пришлось 27% сделок (7,7 тыс. ДДУ). Относительно прошлого года в большей степени просели продажи именно в Новой Москве (–43%), тогда как в старых границах падение оказалось менее существенным (–23%).

Динамика сделок с физлицами в Москве в 2017–2020 гг.

Период	Москва (старые границы)	Новая Москва	Вся Москва
Количество сделок в I полугодии 2020-го	20,8 тыс. ДДУ	7,7 тыс. ДДУ	28,5 тыс. ДДУ
Динамика к I полугодию 2019-го	–23%	–43%	–30%
Динамика к I полугодию 2018-го	–10%	–38%	–20%
Динамика к I полугодию 2017-го	+30%	–11%	16%

По данным Аналитического центра Циан

Эксперты отмечают, что падение покупательской активности началось еще до прихода эпидемии коронавируса в Россию — спрос в годовом выражении уменьшался с осени 2019 года, но тогда это компенсировалось ростом выручки.

Самым результативным месяцем в полугодии стал март, на который пришлось 24% всех заключенных ДДУ. В начале марта произошла 20%-ная девальвация рубля, вызвавшая повышенный интерес клиентов к рынку недвижимости как традиционному инструменту сохранения средств.

Но объявленный режим самоизоляции в конце месяца не позволил сценарию ажиотажного спроса полноценно реализоваться. Количество сделок оказалось ниже, чем в марте прошлого года, на 4% (частично это связано с задержками регистрации сделок в ряде проектов Новой Москвы).

Динамика числа ДДУ с физлицами в январе–июне 2020, Москва

Месяц	Количество ДДУ	Динамика относительно предыдущего месяца	Динамика относительно аналогичного месяца прошлого года
Январь	4941	–30%	–11%
Февраль	5827	+18%	–21%
Март	6852	+18%	–4%
Апрель	3653	–47%	–53%
Май	2923	–20%	–52%
Июнь	4278	+46%	–36%

По данным Аналитического центра Циан

В апреле случилось обвальное снижение спроса на фоне карантинных ограничений. Кроме того, не всем девелоперам удалось быстро перестроиться на дистанционные продажи. В результате объем сделок по сравнению с мартом в Москве снизился на 47%.

В мае тенденция продолжилась: количество сделок относительно провального апреля снизилось еще на 20%. Только в июне после снятия режима самоизоляции и первых результатов льготной ипотеки отмечена положительная динамика спроса.

Общее количество сделок в июне относительно мая увеличилось на 46%. Но это все равно ниже, чем в докризисном январе, половина которого прошла в режиме каникул.

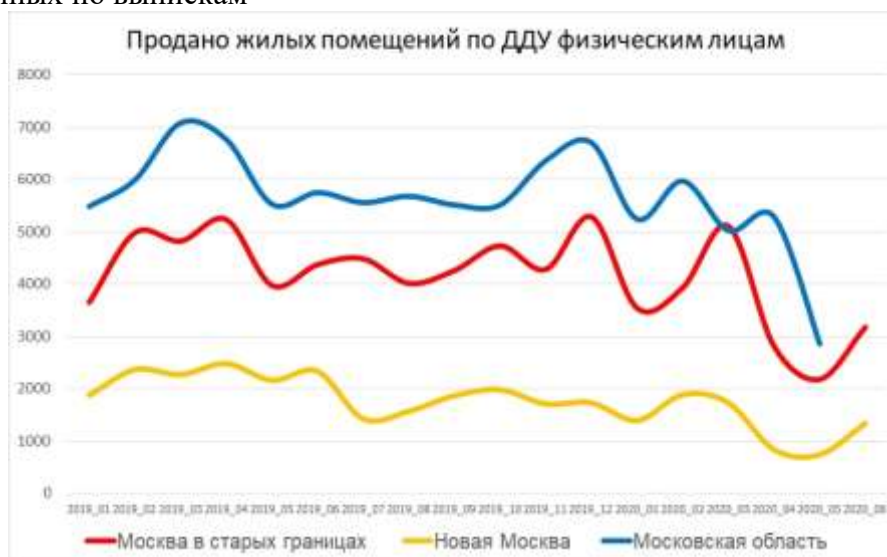
На первичном рынке Московской области в январе–мае 2020 года было подписано 24,4 тыс. ДДУ с физлицами — на 21% меньше, чем за аналогичный период 2019 года, и на 17% ниже, чем за тот же период 2018 года. Относительно 2017 года прирост составил 17%.

Динамика количества ДДУ с физлицами в январе–мае 2020-го, Московская область

Месяц	Количество ДДУ	Динамика относительно предыдущего месяца	Динамика относительно прошлого года
Январь	5245	–22%	–4%
Февраль	5978	14%	0%
Март	5028	–16%	–29%
Апрель	5289	5%	–22%
Май	2851	–46%	–48%

По данным Аналитического центра Циан

* Данные за июнь в Московской области временно отсутствуют из-за перехода на другой формат хранения данных по выпискам



По данным Аналитического центра Циан

ВТБ впервые опередил Сбербанк

Доля ипотечных сделок на фоне программы субсидирования ставки растет, их структура меняется — снижаются и средний чек, и срок.

После запуска льготного ипотечного кредитования доля ипотечных сделок в Москве резко увеличилась. В старых границах Москвы в мае 2020 года 63% всех сделок прошло с привлечением кредита, тогда как на протяжении последнего года доля подобных сделок оценивалась в 52%. В июне показатель вырос до 68%. Всего за I полугодие 2020 года в старых границах Москвы с привлечением ипотечных кредитов прошло 57% сделок.

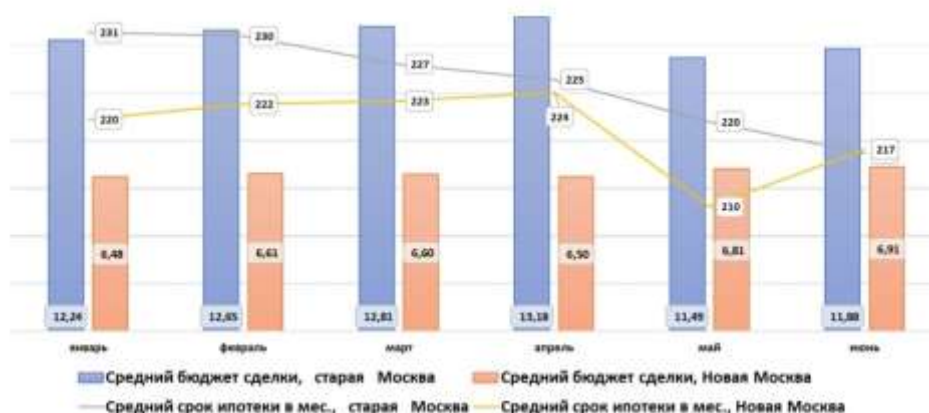
В Новой Москве аналогичная ситуация: доля ипотеки достигла в мае 68%, в июне — 75% вместо обычных 59%.

После запуска программы льготного кредитования, по которой можно взять кредит на срок не более 20 лет, снизился средний срок займа в старых границах Москвы. В апреле 2020 года в старых границах Москвы ипотеку брали в среднем на **225 месяцев**, в июне срок сократился до **217 месяцев**. Средний чек ипотечной сделки также снизился на **1,3 млн рублей** с апреля к июню (с 13,18 до 11,88 млн рублей).

В Новой Москве после снижения среднего срока кредитования в мае к июню до 210 месяцев, в июне срок вырос до 217 месяцев. Средняя сумма ипотечной сделки также увеличивается. Если в апреле до запуска льготного кредитования средний чек был равен 6,5 млн, то к июню он вырос до 6,91 млн рублей. Таким образом, доступная ипотека позволила покупателям брать большие суммы в кредит для проектов ТиНАО.

В старых границах Москвы ситуация обратная: стоимость ипотечной квартиры падает. Эксперты указывают, что с увеличением лимита кредитования до 12 млн рублей рынок вернется к прежним значениям уже к концу лета.

Средний срок кредитования и средний бюджет ипотечной сделки на первичном рынке в Москве в 2020 году



По данным Аналитического центра Циан

Лидером по выдаче ипотеки в I полугодии в Московском регионе стал ВТБ (32% кредитов). Он опередил Сбербанк на 81 выданный кредит (на 0,3%). Третье место — у Альфа-банка. Пять ключевых банков выдали более 80% ипотечных кредитов.

Банки — лидеры по количеству выданных ипотечных кредитов в I полугодии 2020 года в Москве и Московской области

Банк	Доля выданных ипотечных кредитов
ВТБ	30,7%
Сбербанк	30,4%
Альфа-банк	11,9%
Открытие	5,2%
Промсвязьбанк	2,7%
Остальные	19,1%

По данным Аналитического центра Циан

Объем предложения снизился на 13%

По подсчетам Циан, на первичном рынке недвижимости Московского региона в начале июля 2020 года на продажу выставлено 81,8 тыс. квартир и апартаментов. За прошедшие полгода количество лотов в реализации сократилось на 13%.

Существеннее всего просел объем предложения именно в Московской области (–26%), в Москве снижение составило всего 0,6%.

Динамика изменения объема предложения в Московском регионе на первичном рынке

	Январь 2020 года	Июль 2020 года	Динамика за полугодие
Москва в старых границах	40,8	40,5	–0,7%
Новая Москва	8,8	8,75	–0,6%
Московская область	44	32,5	–26,1%
Весь регион	93,6	81,8	–12,6%

По данным Аналитического центра Циан

Динамика объема предложения на первичном рынке недвижимости Московского региона



По данным Аналитического центра Циан

В I полугодии девелоперы **вывели в продажу 3,4 млн кв. м** квартир и апартаментов в Московском регионе. Это **на четверть меньше**, чем за аналогичный период прошлого года. Большая часть нового жилья поступила в продажу в старых границах Москвы (58%). Относительно прошлого года объем стартовавшего предложения увеличился на 11%.

В Новой Москве объем нового (вышедшего в реализацию) предложения оказался **ниже на 26%** относительно аналогичного периода прошлого года. Самое значительное падение отмечено для Московской области (–56%).

Объемы вывода нового предложения в I полугодии в 2019 и 2020 гг., тыс. кв. м

	I полугодие 2019 года	I полугодие 2020 года	Динамика
Москва в старых границах	1750	1945	11%
Новая Москва	702	519	–26%
Московская область	2012	891	–56%
Всего	4464	3355	–25%

По данным Аналитического центра Циан

Количество новых проектов также **снизилось**. В I полугодии 2020-го в Москве стартовали продажи **27** новых комплексов против **32** за I полугодие 2019 года. В Московской области — **два** проекта против **семи** ЖК соответственно.

Эксперты Циан поясняют, что подобная отрицательная динамика отчасти является следствием эффекта «высокой базы». Напомним, в начале 2019 года девелоперы форсировали выход новых проектов, стартуя до вступления в силу поправок в федеральный закон № 214-ФЗ, что позволило многим при должной стадии строительной готовности продолжить работу по старым правилам.

Стоимость «квадрата» в Подмоскowie впервые преодолела отметку 100 тыс. рублей

Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке недвижимости Москвы по итогам I полугодия 2020-го, по данным Циан, составила 204,1 тыс. рублей за 1 кв. м. За I полугодие 2020 года показатель вырос на 4,9%.

В Московской области «квадрат» обходится в среднем в 101,3 тыс. рублей (+9,8% за полгода). Стоимость 1 кв. м в области впервые преодолела отметку 100 тыс. рублей. В Новой Москве тоже свой рекорд — цена «квадрата» приблизилась к отметке 147 тыс. рублей.

В старых границах Москвы максимальная цена «квадрата» была зафиксирована в начале мая 2020 года, когда рынок еще не успел отреагировать на введенный режим самоизоляции. После небольшого снижения в июне средняя стоимость снова идет вверх, что связано с активизацией отложенного спроса и стартом программы льготного ипотечного кредитования.

Динамика средних цен на первичном рынке Московского региона в 2020 году

	Январь 2020 года	Июль 2020 года	Динамика
--	------------------	----------------	----------

Москва в старых границах	210,1	218,4	+4,0%
Новая Москва	132,7	146,9	+10,7%
Москва в целом	194,6	204,1	+4,9%
Московская область	92,3	101,3	+9,8%

По данным Аналитического центра Циан

Динамика средних цен на первичном рынке Московского региона



По данным Аналитического центра Циан

Средняя площадь приобретаемой квартиры в старых границах Москвы в I полугодии составила 56,6 кв. м при общем бюджете 12,79 млн рублей. Относительно аналогичного периода прошлого года средний чек сделки вырос на 10% — до 1,21 млн рублей (с 11,58 млн) при одновременном уменьшении площади на 0,4 кв. м (с 57 кв. м).

Таким образом, за среднюю столичную квартиру сегодняшние покупатели платят больше на 10%, чем еще год назад.

В Новой Москве похожая ситуация: средний бюджет покупки в I полугодии 2020 года равен 6,62 млн против 5,76 млн рублей годом ранее. Рост — на 15%. Средняя площадь при этом увеличилась с 48,5 до 50,2 кв. м.

Самые продаваемые проекты

Из 10 новостроек с лучшими продажами за первые шесть месяцев 2020 года только один проект расположен в старых границах Москвы — [«Люблинский парк»](#), он занимает девятую строчку за счет старта продаж в корпусах под брендом «Станция Л». Все остальные новостройки возводятся за МКАД.

Аналитики указывают, что лидирующие по продажам новостройки не самые бюджетные в списке. Так, в [«Саларьево парк»](#) средний чек сделки — 7,1 млн рублей, в [«Румянцево-Парк»](#) — 6,9 млн. Оба проекта — в пешей доступности от станции метро, несмотря на то, что они находятся за МКАД.

Получается, для покупателя недвижимости в Московском регионе не только цена является определяющим фактором. Клиенты готовы чуть переплатить ради лучшей транспортной доступности.

Топ-10 новостроек Московского региона с максимальным количеством сделок в I полугодии*

Название ЖК	Кол-во ДДУ	Средний чек сделки, млн руб.	Доля рынка	Локация
Саларьево парк	1280	7,1	2,4%	Новая Москва
Румянцево-Парк	1060	6,9	1,9%	Новая Москва
Пригород Лесное	856	4,3	1,6%	Московская обл.
Скандинавия	810	7,8	1,5%	Новая Москва
Государев дом	774	3,8	1,4%	Московская обл.
Остафьево	773	5,6	1,4%	Новая Москва
Новое Медведково	761	5,4	1,4%	Московская обл.
Столичный	754	3,6	1,4%	Московская обл.
Люблинский парк/Станция Л	707	7,2	1,3%	Москва в старых границах
Новое Пушкино	695	3,8	1,3%	Московская обл.

Расчеты Аналитического центра Циан по данным Росреестра

* Для проектов Московской области статистика представлена с января по май

«Несмотря на падение количества сделок на треть, I полугодие нельзя считать провальным, — комментирует руководитель Аналитического центра Циан Алексей Попов. — Даже в режиме самоизоляции девелоперы смогли собрать почти половину спроса от докризисного периода, чему во многом способствовала именно льготная ипотека».

По его мнению, в краткосрочной перспективе будет наблюдаться дальнейший рост средних цен. Причина не только в отложенном спросе, который пока не был реализован, но и в изменении структуры предложения.

Новых проектов на стадии котлована становится меньше за счет относительно невысокой девелоперской активности, соответственно, средние цены пойдут вверх только из-за роста объема квартир в проектах на средней и высокой стадии строительной готовности, поясняет эксперт.

«К тому же новые проекты продаются через эскроу-счета — значит, в стоимости квадратного метра уже заложено проектное финансирование, при котором застройщикам сложно продавать дешевле утвержденной в обязательствах перед банком стоимости», — комментирует Алексей Попов.

Примечание. В расчетах не учитывались данные по регистрациям в Московской области в июне 2020 года — переход на новый формат выписок из ЕГРН привел к приостановке регистрационных действий на протяжении большей части этого месяца. Учитывались зарегистрированные договоры долевого участия (ДДУ) с квартирами и апартаментами. Покупатели — 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 входят в официальную статистику от Росреестра.

Читать полностью: <https://stat.cian.ru/stati-novostrojki-prodazhi-upali-tseny-vyrosli-307677/>

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 Подмоскowie (-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 субрынкам Московского региона, млрд руб.

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

3. Рост рынка в денежном выражении произошел за счет активизации спроса в 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 поддерживали 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 субрегионам 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 ЖК)	88	86	86	84	85

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Предложение

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

71,2 тыс. квартир и апартаментов в Подмоскowie 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. (помесечно) по субьектам 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 дорогим квартирами вряд ли является свидетельством ухода в недвижимость как в актив-убежище со стороны среднего класса. Скорее, это объясняется постепенным насыщением рынка малогабаритных квартир, а также расширением возможностей у покупателей за счет подешевевшей ипотеки.

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

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

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

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

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

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

Группа компаний ПЖИ: ЖК «Южный» Электромонтажный проезд, д.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.

Цена квадратного метра жилья в новостройках, Подольск - 06.01.2020:

71 542 руб/м² *

1 156 \$/м² **

1 031 €/м²

Динамика цен в новостройках Подольска



Изменение цены квадратного метра квартир в новостройках Подольска за неделю:

↑ +0.24%

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

↑ +0.44%

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

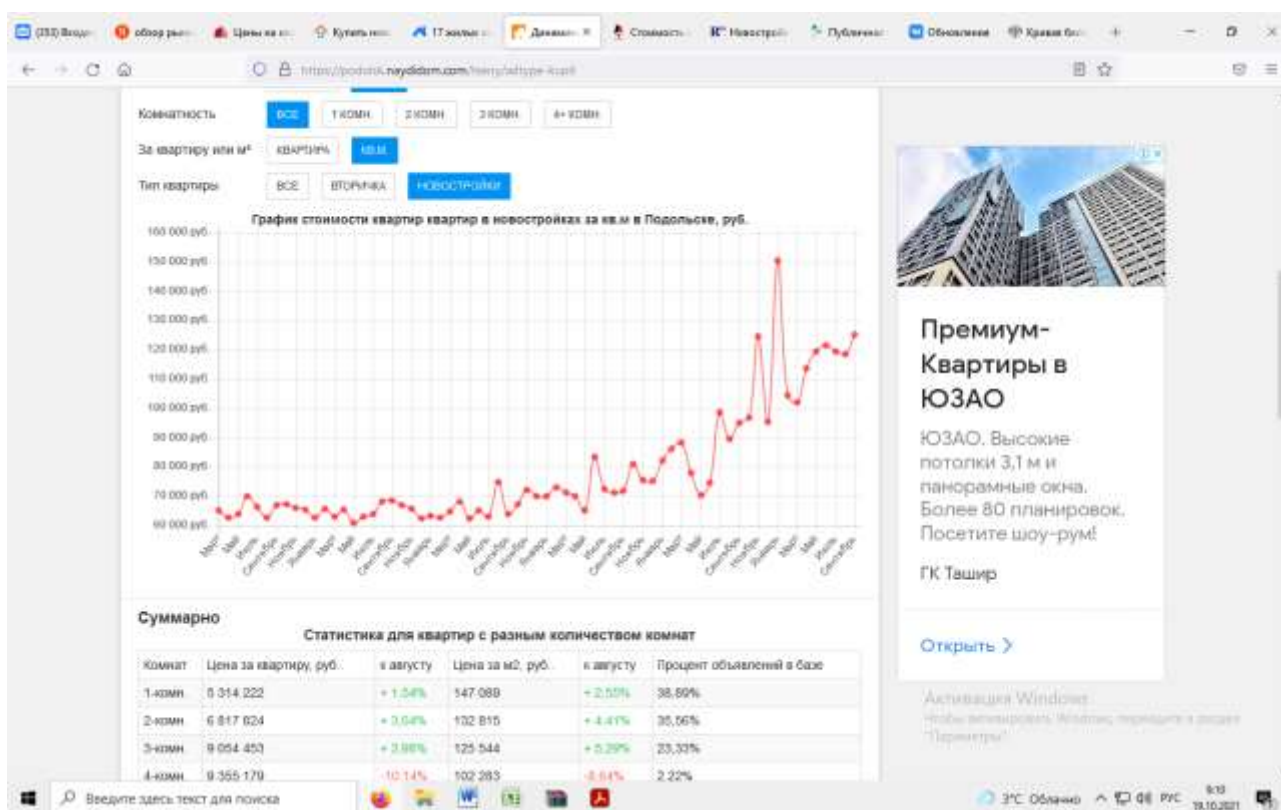
* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Подольске на первичном рынке недвижимости.

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

Средняя стоимость в динамике за последний год

7 094 067 руб. - Средняя стоимость квартиры в Подольске за сентябрь 2021
+2% относительно августа

130 157 руб. - Средняя стоимость кв. м в Подольске за сентябрь 2021
+4% относительно августа

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 – 5 314 222 руб., за месяц показатель изменился на -2 %;
- Двухкомнатная – 6 817 824 руб., где средняя цена изменилась на -3 %;
- Трехкомнатная – 9 054 453 руб., где показатель стоимости изменился на -4 %;
- Четырех- и многокомнатная – 9 355 179 руб., средняя цена изменилась на 10 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 5 190 589 руб., за месяц показатель изменился на 9 %;
- Двухкомнатная – 7 327 490 руб., где средняя цена изменилась на -6 %;
- Трехкомнатная – 8 859 823 руб., где показатель стоимости изменился на -2 %;

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

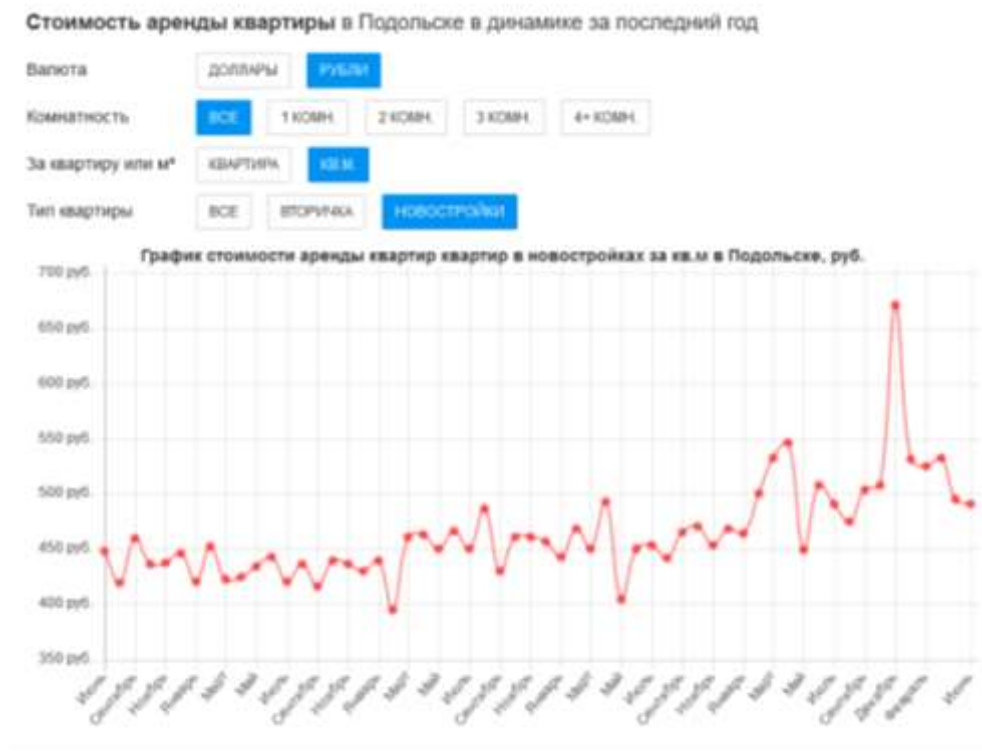
Средняя стоимость в динамике за последний год

26 898 руб. - Средняя стоимость аренда квартиры в Подольске за сентябрь 2021
+5% относительно августа

524 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Подольске за сентябрь 2021
+6% относительно августа

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

- Однокомнатная – 19 812 руб., за месяц показатель изменился на 9 %;
- Двухкомнатная – 26 625 руб., где средняя цена изменилась на -11 %;
- Трехкомнатная – 34 258 руб., где показатель стоимости изменился на -11 %;
- Четырех- и многокомнатная – 62 394 руб., средняя цена изменилась на -100 %.



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:

Анализ фактических цен в жилых комплексах

Сортировать: по актуальности по сроку сдачи по цене Показывать все квартиры в объявлении



На ул. Советская
Застройщик ТЕХС
М. Подольск 29 мин.
Московская обл., Истринский район, Советская ул. 18.4. 1-3, 27 км до МКАД

1-комн.	от 48,8 м²	от 2 437 500 ₽
2-комн.	от 60,8 м²	от 3 041 000 ₽
3-комн.	от 87,7 м²	от 4 382 250 ₽



Новая щербинка
Застройщик Кластер инвестстрой
М. Бутово 37 мин.
Московская обл., Подольск, д. Вороньки, Садовая ул. 15 км до МКАД

Студии	от 22 м²	от 3 129 249 ₽
1-комн.	от 34,6 м²	от 4 136 458 ₽
2-комн.	от 53,1 м²	от 5 546 016 ₽
3-комн.	от 77,7 м²	от 7 353 554 ₽



Бутово парк 2
Застройщик ПАК
М. Бутово 17 мин.
Московская обл., Ленинский район, д. Дрожжино, Пашев ш. 7 км до МКАД

Студии	от 19,8 м²	от 3 625 380 ₽
1-комн.	от 35,7 м²	от 5 022 990 ₽
2-комн.	от 47,5 м²	от 5 918 500 ₽
3-комн.	от 64,6 м²	от 7 687 400 ₽
4-комн.	от 119,3 м²	от 12 836 680 ₽



Бородино
Застройщик МАСТЕР-КОМ
М. Подольск 25 мин.
Ул. Бородинский, 37 км до МКАД

Студии		все проданы
1-комн.	от 36,1 м²	от 3 793 650 ₽
2-комн.	от 61,5 м²	от 6 055 710 ₽
3-комн.	от 92,6 м²	все проданы

+7 965 192 эк эк.



Алхимово
Застройщик Группа «Сангел»
М. Сетуньская 19 мин.
Москва, Рязанское ш., 16 км до МКАД

Студии	от 22,5 м²	от 4 503 758 ₽
1-комн.	от 31,6 м²	от 5 325 462 ₽
2-комн.	от 42,9 м²	от 6 804 179 ₽
3-комн.	от 70,2 м²	от 8 410 592 ₽

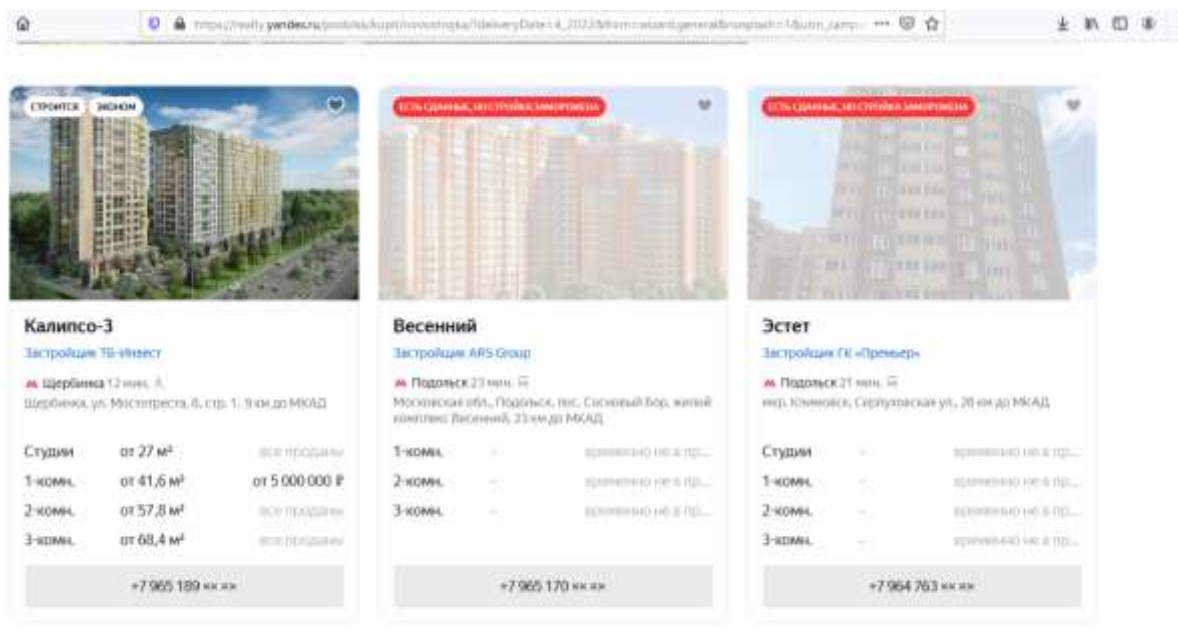
+7 963 923 эк эк.



Остафьево
Застройщик Группа «Сангел»
М. Царьковская 19 мин.
Москва, пос. Рязанское, с. Остафьево, ш. Остафьевское, ЖК Остафьево, 14 км до МКАД

Студии	от 22,9 м²	от 4 977 404 ₽
1-комн.	от 31,7 м²	от 5 651 673 ₽
2-комн.	от 45,1 м²	от 7 055 586 ₽
3-комн.	от 68,1 м²	от 9 523 893 ₽
4-комн.	от 88,9 м²	от 10 145 830 ₽

+7 965 262 эк эк.



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 октябрь 2021 г.

Таблица 2

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	42 000-75 000
Эконом+	76 000-120 000
Бизнес-класс	От 120 000 – 190 000

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

Земельный рынок Московской области

Обзор рынка земельных участков Московской области

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы риэлторских компаний» (АН «ОГРК»). С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается, добавляет Дмитрий Лебедев, председатель совета директоров Basis Investment Company.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы МЕТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, по его словам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению, перечисляет Фомиченко. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Дешевеющий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытается продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

Впрочем, Смольков считает, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. По словам Валерия Кузнецова, коммерческого директора RDI, с каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужно целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих

приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

Территории для бизнеса

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев. Он напомнил, что участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, по словам Фомиченко, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю, сообщил Кузнецов. Например, сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Лещев тем не менее заметил интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конно-спортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит. Например, Калинин рассказывает о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

Только жилье

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. По словам Терентьева, 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка восторжествовали, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад, говорит Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate. У компании появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

По словам Калинина, в январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу. Калинин объясняет это тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб.

Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty, говорит, что некоторые лендлорды сейчас предпринимают попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты: «Так и мы вместо того, чтобы содействовать в продажах, уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов». В работе у компании сейчас 25 га на Рублево-Успенском, 18 га на Новорижском, 25 га на Дмитровском шоссе. Профессиональные игроки готовятся к оживлению загородного рынка, доволен Колосницын, ведь в последние годы «не с кем было работать».

Спрос на землю, в том числе под застройку поселками, вряд ли вырастет и после пандемии. Рынок все еще затоварен – несколько лет будут торговаться предложения, которые есть в наличии.

По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, по словам Кузнецова, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно: «Наши клиенты не раз сталкивались с этой проблемой, в итоге отказываясь от покупки участков».

Источник: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

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 2 400 000 млн. руб. Цена за сотку 200 000 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 7 000 000 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%.

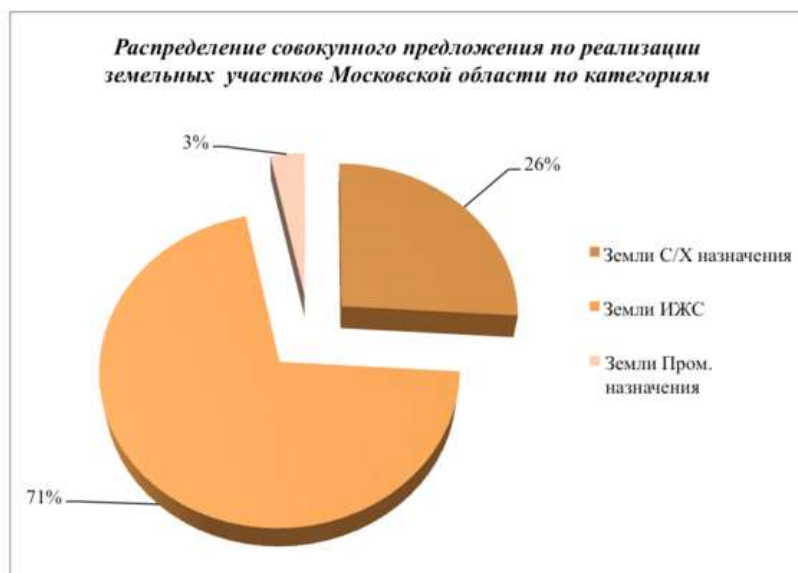


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

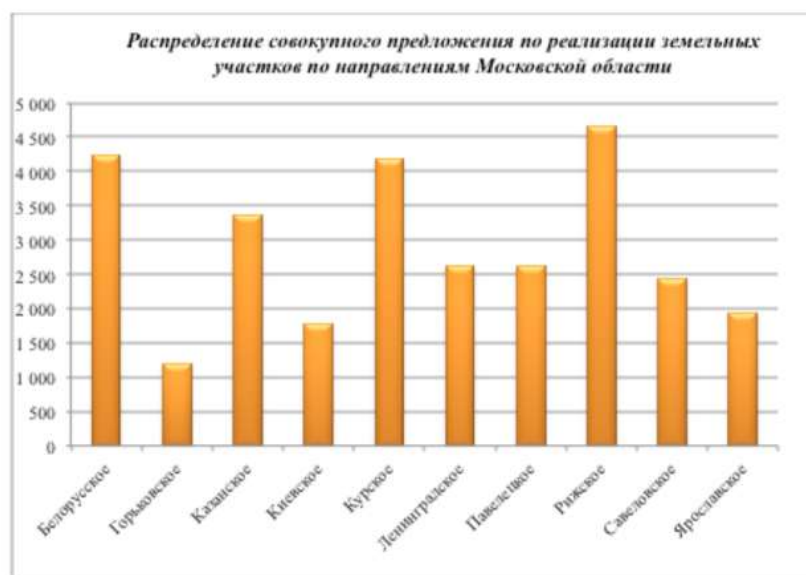


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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	Павловское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Самарское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

			Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	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 «Maxyline»

Таблица 3 Анализ фактических цен предложений

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, № 419 квартал	570	23 000 000	40 351	https://www.cian.ru/sale/commercial/228127082/
2	деревня Ярцево , Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	7 171	559 338 000	78 000	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/

	От МКАД:34 км				
3	деревня Новогромово, Новая Москва	1 200	100 000 000	78 000	https://www.invst.ru/pr odaja/zemli_pod_zastro yku/uchastok_12_ga_p od_individualnuyu_i_sr edneetazhnuyu_zhiluyu _zastroyku_novaya_mo skva_d_novogromovo/
4	деревня Крёкшино, Новая Москва	640	150 000 000	234 375	https://www.invst.ru/pr odaja/zemli_pod_zastro yku/zemelnyy_massiv_ 6_4_ga_pod_kottedzhn uyu_zastroyku_novaya _moskva_d_krekshino/
5	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Каменка деревня, Природный Парк Каменка коттеджный поселок	119	47 000 000	394 957,98	https://www.cian.ru/sal e/suburban/150738708/
6	Москва, ТАО (Троицкий), Михайлово-Ярцевское поселение, № 32 квартал	1 769	29 000 000	16 393	https://www.cian.ru/sal e/suburban/208833165/
7	район Щаповское, с. Ознобишино, Москва	180	20 000 000	111 111	https://www.domofond. ru/uchastokzemli-na- prodazhu-moskva- 187941507
8	деревня Софьино, Новая Москва	586	38 676 000	66 000	https://www.invst.ru/pr odaja/zemli_pod_zastro yku/zemelnyy_uchasto k_v_sofino_5_86_ga/
9	Новая Москва	798	111 720 000	140 000	https://www.invst.ru/pr odaja/zemli_pod_zastro yku/7_98_ga_pod_kott edzhnyy_poselok_v_no voy_moskve_v_okruzh enii_lesa/
10	Москва, ТАО (Троицкий), Михайлово-Ярцевское поселение, № 130 квартал	800	50 000 000	62 500	https://www.cian.ru/sal e/suburban/237059437/
11	деревня Песье, Новая Москва	1242	83 460 000	67 198	https://www.invst.ru/pr odaja/zemli_pod_zastro yku/uchastok_v_novoy _moskve_pese_12_42_ ga/

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 16 393–394 957,98 руб./ сот. Среднее арифметическое значение 111 479 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 94,31%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковские 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 подмосковской земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути —

15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

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

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

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

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и 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 – 2020, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10.

Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по offerтам

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	2,07	3,17	4,29	5,42	6,56	7,72	8,88	10,05	11,22	12,40	13,59	14,78	15,97	17,17	18,38	19,59	20,80	22,01	23,23	24,45	25,68	26,90	28,13
	2	0,48	1,00	1,53	2,07	2,62	3,17	3,73	4,29	4,85	5,42	5,99	6,56	7,14	7,72	8,29	8,88	9,46	10,05	10,63	11,22	11,81	12,40	12,99	13,59
	3	0,32	0,65	1,00	1,35	1,71	2,07	2,43	2,80	3,17	3,54	3,91	4,29	4,66	5,04	5,42	5,80	6,18	6,56	6,95	7,33	7,72	8,10	8,49	8,88
	4	0,23	0,48	0,74	1,00	1,26	1,53	1,80	2,07	2,34	2,62	2,89	3,17	3,45	3,73	4,01	4,29	4,57	4,85	5,13	5,42	5,70	5,99	6,28	6,56
	5	0,18	0,38	0,58	0,79	1,00	1,21	1,42	1,64	1,85	2,07	2,29	2,51	2,73	2,95	3,17	3,39	3,61	3,84	4,06	4,29	4,51	4,74	4,96	5,19
	6	0,15	0,32	0,48	0,65	0,83	1,00	1,18	1,35	1,53	1,71	1,89	2,07	2,25	2,43	2,62	2,80	2,98	3,17	3,35	3,54	3,73	3,91	4,10	4,29
	7	0,13	0,27	0,41	0,56	0,70	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,61	1,76	1,92	2,07	2,23	2,38	2,54	2,70	2,85	3,01	3,17	3,33	3,49	3,65
	8	0,11	0,23	0,36	0,48	0,61	0,74	0,87	1,00	1,13	1,26	1,40	1,53	1,66	1,80	1,93	2,07	2,21	2,34	2,48	2,62	2,75	2,89	3,03	3,17
	9	0,10	0,21	0,32	0,43	0,54	0,65	0,77	0,88	1,00	1,12	1,23	1,35	1,47	1,59	1,71	1,83	1,95	2,07	2,19	2,31	2,43	2,56	2,68	2,80
	10	0,09	0,18	0,28	0,38	0,48	0,58	0,69	0,79	0,90	1,00	1,11	1,21	1,32	1,42	1,53	1,64	1,75	1,85	1,96	2,07	2,18	2,29	2,40	2,51
	11	0,08	0,17	0,26	0,35	0,44	0,53	0,62	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,38	1,48	1,58	1,68	1,78	1,87	1,97	2,07	2,17	2,27
	12	0,07	0,15	0,23	0,32	0,40	0,48	0,57	0,65	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,26	1,35	1,44	1,53	1,62	1,71	1,80	1,89	1,98	2,07
	13	0,07	0,14	0,21	0,29	0,37	0,44	0,52	0,60	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,33	1,41	1,49	1,57	1,65	1,74	1,82	1,90
	14	0,06	0,13	0,20	0,27	0,34	0,41	0,48	0,56	0,63	0,70	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,38	1,45	1,53	1,61	1,68	1,76
	15	0,06	0,12	0,18	0,25	0,32	0,38	0,45	0,52	0,58	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,50	1,57	1,64
	16	0,05	0,11	0,17	0,23	0,29	0,36	0,42	0,48	0,55	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,33	1,40	1,46	1,53
	17	0,05	0,11	0,16	0,22	0,28	0,34	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,31	1,37	1,44
	18	0,05	0,10	0,15	0,21	0,26	0,32	0,37	0,43	0,48	0,54	0,60	0,65	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,29	1,35
	19	0,05	0,09	0,14	0,19	0,25	0,30	0,35	0,40	0,46	0,51	0,56	0,62	0,67	0,73	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,28
	20	0,04	0,09	0,14	0,18	0,23	0,28	0,33	0,38	0,43	0,48	0,53	0,58	0,64	0,69	0,74	0,79	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21
	21	0,04	0,08	0,13	0,18	0,22	0,27	0,32	0,36	0,41	0,46	0,51	0,56	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
	22	0,04	0,08	0,12	0,17	0,21	0,26	0,30	0,35	0,39	0,44	0,48	0,53	0,58	0,62	0,67	0,72	0,76	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	23	0,04	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,29	0,33	0,37	0,42	0,46	0,51	0,55	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05
	24	0,04	0,07	0,11	0,15	0,19	0,23	0,27	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,53	0,57	0,61	0,65	0,70	0,74	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового 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	2,05	3,11	4,19	5,27	6,37	7,46	8,57	9,68	10,79	11,91	13,03	14,15	15,27	16,40	17,53	18,67	19,80	20,94	22,08	23,22	24,36	25,51	26,65
	2	0,49	1,00	1,52	2,05	2,58	3,11	3,65	4,19	4,73	5,27	5,82	6,37	6,91	7,46	8,02	8,57	9,12	9,68	10,23	10,79	11,35	11,91	12,47	13,03
	3	0,32	0,66	1,00	1,35	1,70	2,05	2,40	2,75	3,11	3,47	3,83	4,19	4,55	4,91	5,27	5,64	6,00	6,37	6,73	7,10	7,46	7,83	8,20	8,57
	4	0,24	0,49	0,74	1,00	1,26	1,52	1,78	2,05	2,31	2,58	2,84	3,11	3,38	3,65	3,92	4,19	4,46	4,73	5,00	5,27	5,55	5,82	6,09	6,37
	5	0,19	0,39	0,59	0,79	1,00	1,21	1,42	1,63	1,84	2,05	2,26	2,47	2,68	2,90	3,11	3,33	3,54	3,76	3,97	4,19	4,40	4,62	4,84	5,06
	6	0,16	0,32	0,49	0,66	0,83	1,00	1,17	1,35	1,52	1,70	1,87	2,05	2,22	2,40	2,58	2,75	2,93	3,11	3,29	3,47	3,65	3,83	4,01	4,19
	7	0,13	0,27	0,42	0,56	0,71	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,60	1,75	1,90	2,05	2,20	2,35	2,50	2,65	2,81	2,96	3,11	3,26	3,42	3,57
	8	0,12	0,24	0,36	0,49	0,62	0,74	0,87	1,00	1,13	1,26	1,39	1,52	1,65	1,78	1,91	2,05	2,18	2,31	2,44	2,58	2,71	2,84	2,98	3,11
	9	0,10	0,21	0,32	0,43	0,54	0,66	0,77	0,89	1,00	1,11	1,23	1,35	1,46	1,58	1,70	1,81	1,93	2,05	2,16	2,28	2,40	2,52	2,64	2,75
	10	0,09	0,19	0,29	0,39	0,49	0,59	0,69	0,79	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31	1,42	1,52	1,63	1,73	1,84	1,94	2,05	2,15	2,26	2,36	2,47
	11	0,08	0,17	0,26	0,35	0,44	0,53	0,63	0,72	0,81	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,38	1,47	1,57	1,66	1,76	1,85	1,95	2,05	2,14	2,24
	12	0,08	0,16	0,24	0,32	0,40	0,49	0,57	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,35	1,43	1,52	1,61	1,70	1,78	1,87	1,96	2,05
	13	0,07	0,14	0,22	0,30	0,37	0,45	0,53	0,61	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,48	1,56	1,64	1,72	1,80	1,88
	14	0,07	0,13	0,20	0,27	0,35	0,42	0,49	0,56	0,63	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,22	1,30	1,37	1,45	1,52	1,60	1,67	1,75
	15	0,06	0,12	0,19	0,26	0,32	0,39	0,46	0,52	0,59	0,66	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,49	1,56	1,63
	16	0,06	0,12	0,18	0,24	0,30	0,36	0,43	0,49	0,55	0,62	0,68	0,74	0,81	0,87	0,94	1,00	1,06	1,13	1,19	1,26	1,32	1,39	1,45	1,52
	17	0,05	0,11	0,17	0,22	0,28	0,34	0,40	0,46	0,52	0,58	0,64	0,70	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,31	1,37	1,43
	18	0,05	0,10	0,16	0,21	0,27	0,32	0,38	0,43	0,49	0,54	0,60	0,66	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,23	1,29	1,35
	19	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,36	0,41	0,46	0,52	0,57	0,62	0,68	0,73	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,22	1,27
	20	0,05	0,09	0,14	0,19	0,24	0,29	0,34	0,39	0,44	0,49	0,54	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,16	1,21
	21	0,04	0,09	0,13	0,18	0,23	0,27	0,32	0,37	0,42	0,46	0,51	0,56	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
	22	0,04	0,08	0,13	0,17	0,22	0,26	0,31	0,35	0,40	0,44	0,49	0,53	0,58	0,63	0,67	0,72	0,77	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
	23	0,04	0,08	0,12	0,16	0,21	0,25	0,29	0,34	0,38	0,42	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04
	24	0,04	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,45	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

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	1,64	2,20	2,71	3,18	3,62	4,04	4,45	4,84	5,22	5,59	5,95	6,31	6,65	6,99	7,32	7,65	7,97	8,28	8,59	8,90	9,20	9,50	9,79
	2	0,61	1,00	1,34	1,64	1,93	2,20	2,46	2,71	2,94	3,18	3,40	3,62	3,83	4,04	4,25	4,45	4,65	4,84	5,04	5,22	5,41	5,59	5,78	5,95
	3	0,45	0,75	1,00	1,23	1,44	1,64	1,84	2,02	2,20	2,37	2,54	2,71	2,87	3,02	3,18	3,33	3,47	3,62	3,76	3,90	4,04	4,18	4,32	4,45
	4	0,37	0,61	0,81	1,00	1,17	1,34	1,49	1,64	1,79	1,93	2,07	2,20	2,33	2,46	2,58	2,71	2,83	2,94	3,06	3,18	3,29	3,40	3,51	3,62
	5	0,31	0,52	0,69	0,85	1,00	1,14	1,27	1,40	1,53	1,64	1,76	1,87	1,99	2,09	2,20	2,31	2,41	2,51	2,61	2,71	2,80	2,90	2,99	3,08
	6	0,28	0,45	0,61	0,75	0,88	1,00	1,12	1,23	1,34	1,44	1,55	1,64	1,74	1,84	1,93	2,02	2,11	2,20	2,29	2,37	2,46	2,54	2,62	2,71
	7	0,25	0,41	0,54	0,67	0,79	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29	1,38	1,47	1,56	1,64	1,73	1,81	1,89	1,97	2,05	2,13	2,20	2,28	2,35	2,42
	8	0,22	0,37	0,49	0,61	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,34	1,42	1,49	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86	1,93	2,00	2,07	2,13	2,20
	9	0,21	0,34	0,45	0,56	0,66	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,37	1,44	1,51	1,58	1,64	1,71	1,77	1,84	1,90	1,96	2,02
	10	0,19	0,31	0,42	0,52	0,61	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,34	1,40	1,46	1,53	1,59	1,64	1,70	1,76	1,82	1,87
	11	0,18	0,29	0,39	0,48	0,57	0,65	0,72	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,13	1,19	1,25	1,31	1,37	1,42	1,48	1,54	1,59	1,64	1,70	1,75
	12	0,17	0,28	0,37	0,45	0,53	0,61	0,68	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,28	1,34	1,39	1,44	1,49	1,55	1,60	1,64
	13	0,16	0,26	0,35	0,43	0,50	0,57	0,64	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21	1,26	1,31	1,36	1,41	1,46	1,51	1,55
	14	0,15	0,25	0,33	0,41	0,48	0,54	0,61	0,67	0,73	0,79	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,29	1,34	1,38	1,43	1,47
	15	0,14	0,24	0,31	0,39	0,45	0,52	0,58	0,64	0,69	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,23	1,27	1,32	1,36	1,40
	16	0,14	0,22	0,30	0,37	0,43	0,49	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,22	1,26	1,30	1,34
	17	0,13	0,22	0,29	0,35	0,42	0,47	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28
	18	0,13	0,21	0,28	0,34	0,40	0,45	0,51	0,56	0,61	0,66	0,70	0,75	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23
	19	0,12	0,20	0,27	0,33	0,38	0,44	0,49	0,54	0,58	0,63	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18
	20	0,12	0,19	0,26	0,31	0,37	0,42	0,47	0,52	0,56	0,61	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14
	21	0,11	0,18	0,25	0,30	0,36	0,41	0,45	0,50	0,54	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10
	22	0,11	0,18	0,24	0,29	0,35	0,39	0,44	0,48	0,53	0,57	0,61	0,65	0,69	0,72	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	23	0,11	0,17	0,23	0,28	0,33	0,38	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,63	0,66	0,70	0,74	0,77	0,80	0,84	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	24	0,10	0,17	0,22	0,28	0,32	0,37	0,41	0,45	0,49	0,53	0,57	0,61	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,894	0,934	0,959	0,234	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	0,905	0,834	0,703	0,254	0,168	0,061
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,844	0,822	0,306	0,225	0,061
4.	Краснодар	Собств.	1	0,887	0,834	0,655	0,396	0,242	0,059
5.	Красноярск	Собств.	1	-*	0,876	0,734	0,324	0,188	0,066
6.	Москва	Собств.	1	0,921**	0,844	0,608	0,234	0,168	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,809	0,699	0,657	0,288	0,242	0,070
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,905	0,776	0,902	0,276	0,232	0,070
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,886	0,858	0,709	0,201	0,176	0,052
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,889	0,832	0,612	0,232	0,154	0,052
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,810	0,632	0,342	0,221	0,072
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,892	0,796	0,342	0,276	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,898	0,656	0,325	0,172	0,049
	Среднее по 2021 г.	Собств.	1	0,884	0,841	0,727	0,289	0,205	0,061
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,868	0,828	0,709	0,318	0,217	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
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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						
	Оферы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 395 693*(Расстояние от центра) ^{-1,06}	0,885	0,941	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 230 071*(Расстояние от центра) ^{-1,005}	0,832	0,912	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	РС = 448 860*(Расстояние от центра) ^{-1,833}	0,824	0,907	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 179 122*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 48 183*(Расстояние от центра) ^{-0,718}	0,905	0,952	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 33 642*(Расстояние от центра) ^{-0,638}	0,621	0,788	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	РЦ = 284 104*(Расстояние от центра) ^{-1,181}	0,815	0,903	руб./кв. м	км.	Очень высокая
2	Московская область						
	Оферы						
2.1.	Торговое	РС = 57 373*(Расстояние от МКАД) ^{-0,519}	0,770	0,877	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 16 613*(Расстояние от МКАД) ^{-0,665}	0,845	0,919	руб./кв. м	км.	Очень высокая
3	Ленинградская область						
	Оферы						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 224,9*(Расстояние от КАД) ^{-0,669}	0,882	0,939	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	Ярославль						
	Оферы						
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,062}	0,867	0,931	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-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость

обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
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 напни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, микроэлементов и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2020 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 России⁵

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,26	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,16	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство

объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости 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...14%	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...19%	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	10...19%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...16%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...13%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...9%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	5...16%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		федеральной трассы	федеральной трассы		
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...18%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...17%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...12%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...13%	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	6...9%	М.О.

Источник: СРК-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Источник Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,3	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: СРД 27-2020 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 16 393– 394 957,98 руб./ сот.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Подольск стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 42 000 -190 000 рублей за квадратный метр.

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 4 500 – 8300 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

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

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

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

c) 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;

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе

самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Доходный подход

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

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

анализ земельного участка как неосвоенного;

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

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

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

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

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

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

Структурно-функциональную организацию районов малоэтажной застройки необходимо определять в зависимости от размеров застраиваемой территории и условий размещения в соответствии с РАСПОРЯЖЕНИЕ от 10 января 2000 г. N 1 О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ 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)

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

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

Общая площадь земельного участка: 777 400 кв. м.

Общая жилая площадь при данной плотности застройки: 621 920 кв. м.

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

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

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

Анализ информации о продаже новостроек в подобных районах показал (раздел 3.3. данного отчета), что по стоимости 1 кв. м. их можно разделить на три класса. Данные о цене реализации квартир на дату оценки представлены в таблице 4.

Диапазон цен на малоэтажную и среднеэтажную недвижимость за октябрь 2021 г.

Таблица 4

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	42 000-75 000
Эконом+	76 000-120 000
Бизнес-класс	От 120 000 – 190 000

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Подольска лежит в диапазоне 6 000 – 8 200 рублей/метр в год. Эти величины принимаем для расчетов.

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

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

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

Выводы:

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

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки жилыми домами малоэтажной и среднеэтажной застройки, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 621 920 кв. м, жилых домов, а так же объектов инфраструктуры класса эконом+.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости 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 $R_o = R_b \cdot B + R_L \cdot L$.

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:

$$V_L = V_O - V_B;$$

Где:

V_L – стоимость земельного участка;

V_O - стоимость объекта;

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

Где:

$ПИ$ – прямые издержки;

$КИ$ – косвенные издержки;

$ПП$ – прибыль предпринимателя.

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

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

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

В этом случае можно методом итерации определить экономические показатели, сложившиеся в сегменте рынка недвижимости, в который производятся инвестиции. Величины потоков дохода изменяются в известном диапазоне, определенном рынком для конкретного участка и объектов застройки при заданном потоке затрат на строительство определенного класса недвижимости, достигнуть условия определения экономических параметров в диапазоне установленным рынком недвижимости. Изменение в заданных диапазонах величин коэффициентов

капитализации, прибыли застройщика и долей распределения стоимости земельного участка и здания, находящихся в функциональной зависимости, приведут к равенству результатов стоимости земельного участка. Такой подход снижает неопределенность от включенных в расчет параметров и дает возможность обоснованно получить величину прибыли застройщика, которая является ставкой дисконтирования в доходном подходе.

Расчет коэффициента капитализации для объектов застройки

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

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

где

Y_{on} – норма дохода на капитал;

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;

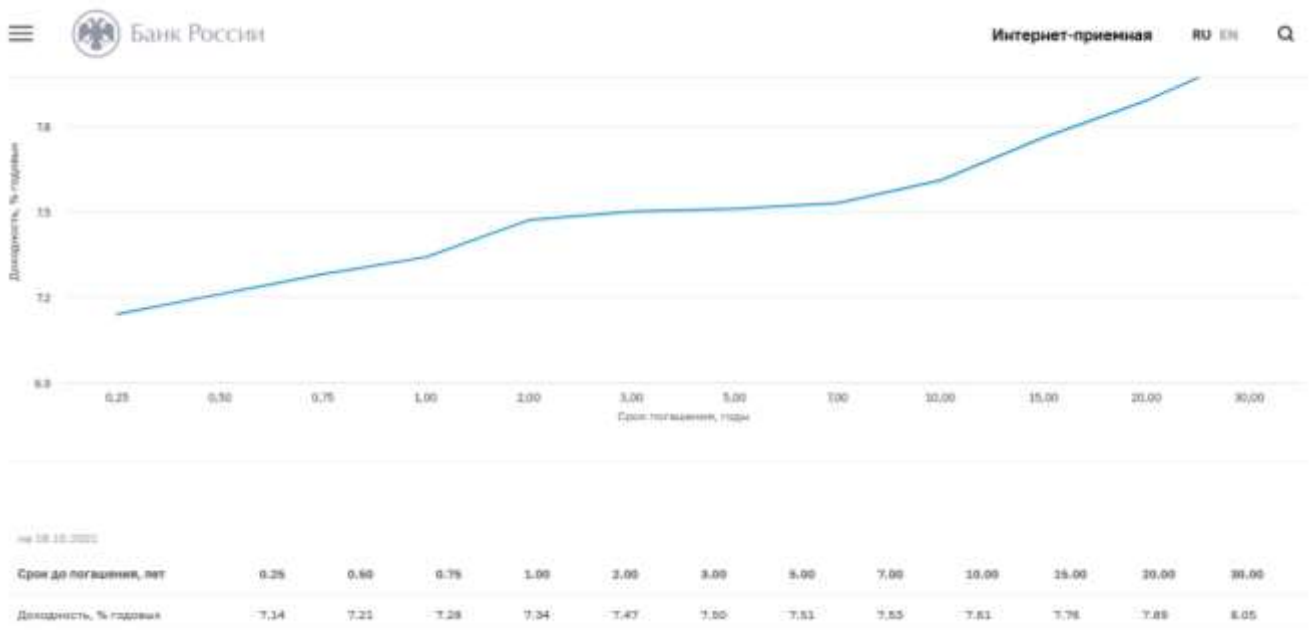
Y_L – премия за риск ликвидности;

Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на срок до 30 лет, которая составляет 8,05% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?dateto=10.02.2020



Определение рисков

Степень специализированности	Надбавка на инвестиционный неопределенный элемент	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, спортивные комплексы и т.п. объекты

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

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

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 0,5%.

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

Данная премия вычисляется по формуле:

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

где: П – премия за ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,05%, а типичный срок реализации квартир составляет 2-7 месяцев, принимаем среднее значение 4,5 месяцев.

премия за риск ликвидности составила: (8,05*4,5)/12=3,02% .

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2020 но- ябрь	2020 май	2019 но- ябрь	2019 май	2018 но- ябрь	2018 май	2017 Май	2016 но- ябрь	2016 май	2015
	Квартиры										
1	1-комнатные квартиры										
	Москва	4...5	5...7	3...4	3...5	3...5	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3 0
	Санкт-Петербург	3...6	4...7	3...5	3...6	2...5	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3 5
	Екатеринбург	3...5	4...7	3...5	3...5	3...4	3...5	3...4	3...4	3...4,5	
2	2-комнатные квартиры										
	Москва	2...4	3...6	3...6	3...6	4...6	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5
	Санкт-Петербург	3...6	4...7	3...6	3...7	3...5	3...6	3...6	4...7	5...7	
	Екатеринбург	3...5	4...7	3...7	3...7	4...5	3...5	4...6	4...6	4,5...7	
3	3 и более-комнатные квартиры										
	Москва	5...7	6...8	5...8	6...1 0	6...8	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5

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

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

Определение нормы возврата капитала

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

В данной оценке используется метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле:

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

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – безрисковая ставка – 8,05%

k – срок прогнозирования 6 лет .

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 13,61%.

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

Прогноз инфляции

Таблица 5

Год	Макс.	Мин.
2021	4,95%	3,45%
2022	4,75%	3,25%
2023	4,18%	3,43%
2024	4,08%	3,33%
2025	3,88%	3,13%
Δ	23,83%	17,73%

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

Расчет ставки капитализации

Таблица 6

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,05%
Премия за риск рынка недвижимости	0,50%
Премия за риск управления недвижимостью	0%
Премия за риск ликвидности	3,02%
Ставка дохода на капитал	11,57%
Δ	17,73%-23,83%
Фактор фонда возмещения	13,61%
Норма возврата капитала	2,41%- 3,24%
Ставка капитализации	8,33%÷9,16%

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ)$$

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

Величина прибыли предпринимателя определена согласно данным СРД 27, 2020 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 %	
				Ноябрь 2019 г	Ноябрь 2020 г.
	Средина	Типовое жилье	4, «С, В»	35-44	37-42
12.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	40	41
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	33	35
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	31	37
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	29	31
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	35	38
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	30	31
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	22-29	25-30

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2020 год 25-30%.

Согласно Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 год. Полная версия. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки прибыли предпринимателя находится в диапазоне от 16,6-30,3%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов

Таблица 186

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Многоквартирные жилые дома	23,5%	16,6%	30,3%

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

Величина ставки дисконтирования находится в диапазоне от 16,6 до 30,3 %.

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 115 за апрель 2021 года величина поправки на октябрь 2021 составляет $10,755/5,072 = 2,120$. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 47 315,07 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 7

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 47 315,07 руб./кв. м., с учетом корректировки равен $47\,315,07 \text{ руб./кв. м.} \cdot 0,93 = 44\,003,01 \text{ рублей/кв. м.}$

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 27 366 351 979,20 до 32 839 622 375,04 рублей.

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

Параметры для расчета
Таблица 8

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Источник получения данных
1	Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке	Кв.м.	621 920	Расчеты оценщика согласно СНиП 2.07.01-89*
2	Общая площадь земельного участка	Кв.м.	777400	Документы о собственности
3	Величина затрат на строительство жилых домов	рубли	27 366 351 979,20 до 32 839 622 375,04	Расчеты оценщика
4	Цена продаж	Руб./кв.м.	80 000 – 95 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./квм.	6 500-8 200	Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 2)
6	Затраты на строительство школ	Руб.	913 643 559,41	Приложение 1
7	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	435 348 322,13	Приложение 1
8	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	377 525 660,20	Приложение 1
9	Затраты на благоустройство	Руб.	2 577 597 735,27	Приложение 1
10	Общий коэффициент капитализации	%	8,33%÷9,16%	Расчет оценщика
11	Прибыль предпринимателя	%	16,6-30,3	Расчет оценщика по данным СРД 27, 2020 г.
12	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ	%	18-35	В соответствии с НЭИ и данными приложения [8,9]

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

В связи с тем, что объект застройки сравнительно большой – 77 гектаров, сроки строительства и реализации проекта принимаем 6 лет, средний срок реализации подобных объектов в Подмосковье. Согласно задания на оценку срок реализации данного проекта так же составляет 6 лет. Согласно письма №842 от 06 апреля 2020 года реализация проекта начнется не ранее чем через два года. В нулевом году инвестором планируется согласование проекта застройки. В первом и втором году идут затраты на строительство жилых домов, начиная со 2 года начнутся продажи жилых помещений. Одновременно со строительством домов будут построены инженерные коммуникации, сады и школы. Так же будет благоустроена вся территория

Расчет доходов от продажи жилья

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 6 лет, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика продаж выбиралась исходя из данных полученных от риэлторов, занимающихся реализацией новостроек и собственного опыта оценщика. Кроме этого динамика продаж корректировалась при итерационном расчете. Величина стоимости реализованного жилья рассчитывалась путем умножения цены продажи на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не

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

Расчет доходов от аренды жилья

Расчет доходов от аренды жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 6 лет, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 2 года, средняя величина для подобных объектов. Срок полной реализации всех помещений и строительства составляет 6 лет, что соответствует состоянию рынка и получен в процессе итерационного расчета стоимости земельного участка. Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации.

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

По времени динамика продаж устанавливалась при расчете, исходя из среднерыночных данных 5 лет, и совпадала с динамикой продаж принятой в методе распределения.

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

Ставка определялась из диапазона 16,6% - 30,3% 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 22,21%. На эту величину увеличивались общие затраты на социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

Таблица 9

Период, годы	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6	ИТОГО
Динамика продаж, %.	0	15,00	35,00	25,00	15,00	10,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	8 517 660 840,00	19 874 541 960,00	14 196 101 400,00	8 517 660 840,00	5 678 440 560,00	56 784 405 600,00
Выручка	0	8 517 660 840,00	19 874 541 960,00	14 196 101 400,00	8 517 660 840,00	5 678 440 560,00	56 784 405 600,00
Затраты на строительство, рубли	14 940 259 776,00	14 940 259 776,00					29 880 519 552,00
Ставка дисконтирования 22,21%							
Коэффициент	0,8182636	0,6695554	0,5478728	0,4483044	0,3668312	0,3001646	
NPV	-12 225 071 414,78	-4 300 285 748,16	10 888 721 653,36	6 364 175 046,09	3 124 543 840,65	1 704 467 087,06	5 556 550 464,22

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

Таблица 10

Затраты на благоустройство	2 577 597 735,27
Затраты на строительство школ, рубли	913 643 559,41
Затраты на строительство детских садов, рубли	435 348 322,13
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	377 525 660,20
Общие затраты с учетом ПП (22,21%), рубли	5 260 059 280,04
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	5 556 550 464,22- 5 260 059 280,04=296 491 184,18

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 $8,33 \div 9,16\%$ (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 – 0,0946; для земельного участка -0,06; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,0877; соотношение долей 0,8 - 0,2.

Таблица 11

Период, годы	1	2	3	4	5	6	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	15	35	25	15	10	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	746834622,1	1742614118	1244724370	746834622,1	497889748,1	4978897481
Выручка	0	746834622,1	1742614118	1244724370	746834622,1	497889748,1	4978897481
Затраты на строительство, рубли	14940259776	14940259776					-29880519552
Ставка дисконтирования 22,21%							
Коэффициент	0,818263645	0,669555392	0,547872835	0,448304423	0,366831211	0,300164644	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	12225071415	10003331491					-22228402905
Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		500047148,2	954730937,8	558015440,5	273962248,8	149448898,8	2436204674

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

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

Где:

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

R_L - коэффициент капитализации для земельного участка;

R_O - коэффициент капитализации объекта;

V_O - стоимость объекта недвижимости;

R_B - коэффициент капитализации для здания;

V_B - стоимость здания;

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

Величина затрат на строительства зданий составляет на дату оценки 22 228 402 905 рублей, и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении системы уравнений (1) раздел 4.2 с учетом дисконтирования. Без учета дисконтирования величина составляет: 29 880 519 552 из диапазона от 27 366 351 979,20 до 32 839 622 375,04 рублей полученного в разделе 4.3. Диапазон был получен без учета дисконтирования затрат на время распределения затрат по периодам.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина $R_O \cdot V_O$ совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 2 436 204 674 рублей. Величина затрат для строительства зданий в течении двух лет составляет 22 228 402 905 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$S_z = (2436204674 - 22228402905 \cdot 0,0946 / 0,06 = 5\,556\,629\,321,37$ рублей

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

Таблица 12

Затраты на благоустройство	2 577 597 735,27
Затраты на строительство школ, рубли	913 643 559,41
Затраты на строительство детских садов, рубли	435 348 322,13
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	377 525 660,20
Общие затраты с учетом ПП (22,21%), рубли	5 260 059 280,04
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	5 556 629 321,37- 5 260 059 280,04=296 570 041,32р.

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 16,6-30,3% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ключевой ставки ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 22,21 %. Доля стоимости земельного участка составила 20%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 18-35%, в соответствии с НЭИ см. раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений (так же смотри приложение к настоящему отчету на основании статьи Светлакова В.И.)

Результаты расчета приведены в таблице:

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

Таблица 13

Период, годы	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6	ИТОГО
Динамика продаж, %	0,00	15,00	35,00	25,00	15,00	10,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	8 517 660 840,00	19 874 541 960,00	14 196 101 400,00	8 517 660 840,00	5678440560	56 784 405 600,00
Выручка	0	8 517 660 840,00	19 874 541 960,00	14 196 101 400,00	8 517 660 840,00	5678440560	56 784 405 600,00
Ставка дисконтирования 22,21%							
Коэффициент	0,8182636	0,6695554	0,5478728	0,4483044	0,3668312	0,3001646	
NPV	0	5 703 045 742,53	10 888 721 653,36	6 364 175 046,09	3 124 543 840,65	1704467087	27 784 953 369,69

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 27 784 953 369,69 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 20 % по методу распределения, получаем стоимость земельного участка 27 784 953 369,69 *0,2 = 5 556 990 673,94 рублей.

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

Таблица 14

Затраты на благоустройство	2 577 597 735,27
Затраты на строительство школ, рубли	913 643 559,41
Затраты на строительство детских садов, рубли	435 348 322,13
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	377 525 660,20
Общие затраты с учетом ПП (22,21%), рубли	5 260 059 280,04
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	5 556 550 464,22- 5 260 059 280,04=296 931 393,90

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Получены следующие результаты:

Таблица 15

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	Вес	ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ)
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
Метод предполагаемого использования	0,33	296 491 184,18 рублей.
Метод остатка	0,33	296 570 041,32 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	296 931 393,90 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки		296 664 206,47 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления:		296 660 000 рублей

Полученные результаты достаточно близки друг к другу. Разница составляет менее 1%, поэтому за справедливую стоимость земельного участка полностью свободного от инженерных коммуникаций и инфраструктурных объектов можно принять среднюю величину 296 664 206,47 рублей или округленно 296 660 000 рублей

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

296 660 000

(Двести девяносто шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч рублей), без учета НДС²

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

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», определение границ интервала не требуется.

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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