

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



Отчет № 3-13/10-22

**ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

Дата оценки:

28 октября 2022 года

Дата составления отчета:

28 октября 2022 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

28 октября 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №670 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: 28 октября 2022 года.

Объект оценки находится в операционной аренде. Согласно договору аренды недвижимого имущества №08-09-21-1 от 28 сентября 2021 года, обязанностью арендатора является, проведение работ соответствующего разрешенному использованию земельного участка и оплата арендной платы в соответствии с договором (см. приложение).

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: 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-AEN 087058 от 11 июня 2013 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого

	«Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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 №670 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	28 октября 2022 года.
Дата оценки	28 октября 2022 года.
Дата составления отчета	28 октября 2022 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	188 578 994,40 рублей
Стоимость, полученная доходным подходом	188 887 459,70 рублей
Стоимость, полученная подходом с использованием затрат	188 757 074,44 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	188 741 176,18 рублей
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно	188 740 000 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:

188 740 000

(Сто восемьдесят восемь миллионов семьсот сорок 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	105
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	105
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	105
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	106
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	109
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	109
4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ	114
4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА	Ошибка! Закладка не определена.
4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	124
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	124
4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА	126
4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	129
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ	129
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	131
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	132
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	133

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №670 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)	28 октября 2022 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 № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 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 № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 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 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.

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 ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1.Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 087058 от 11 июня 2013 года.
- 2.Договор аренды недвижимого имущества №08-09-21-1 от 28 сентября 2021 года
3. Письмо №842 справочная информация по земельным участкам от 06 апреля 2020 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

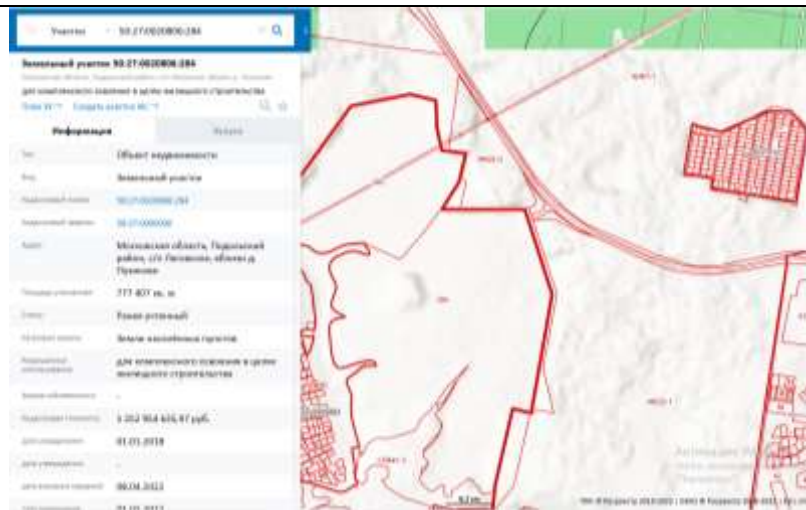
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

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	1 252 954 635,97
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 окружении сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 350 млн. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребует вложений не менее 1,8 млрд. руб.

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

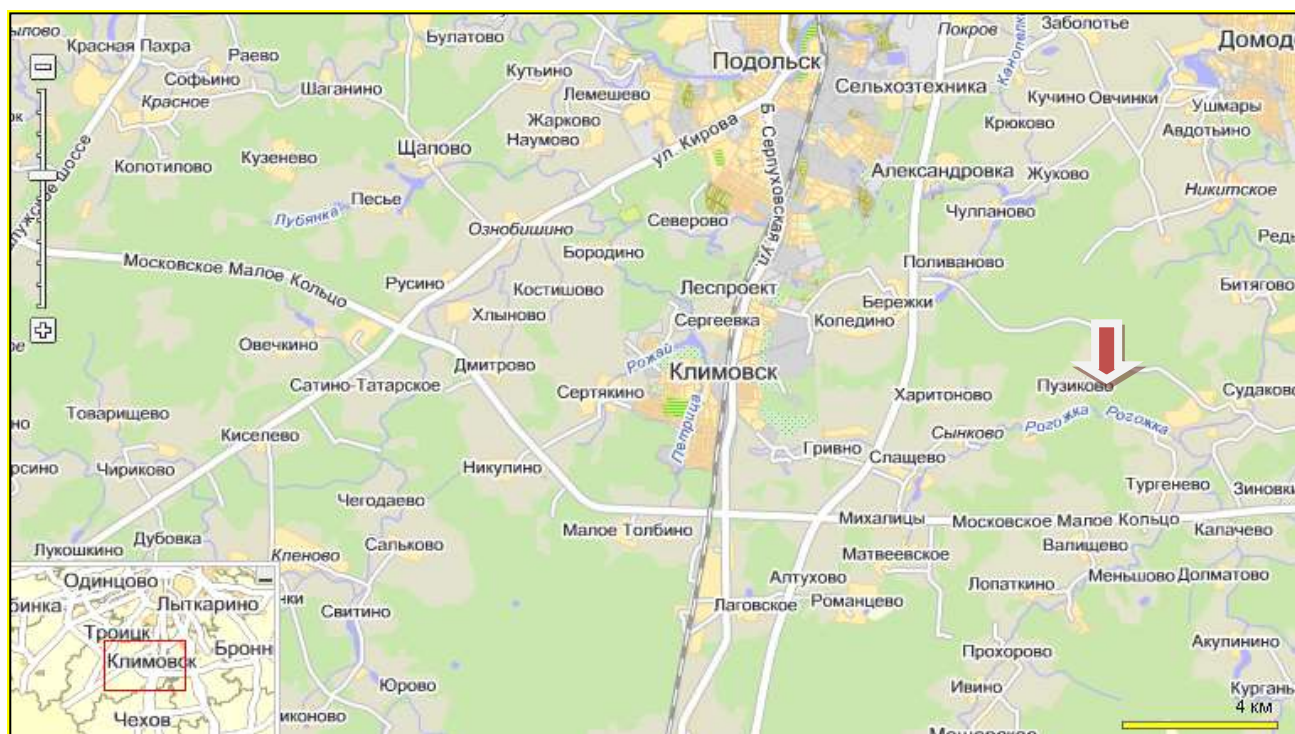
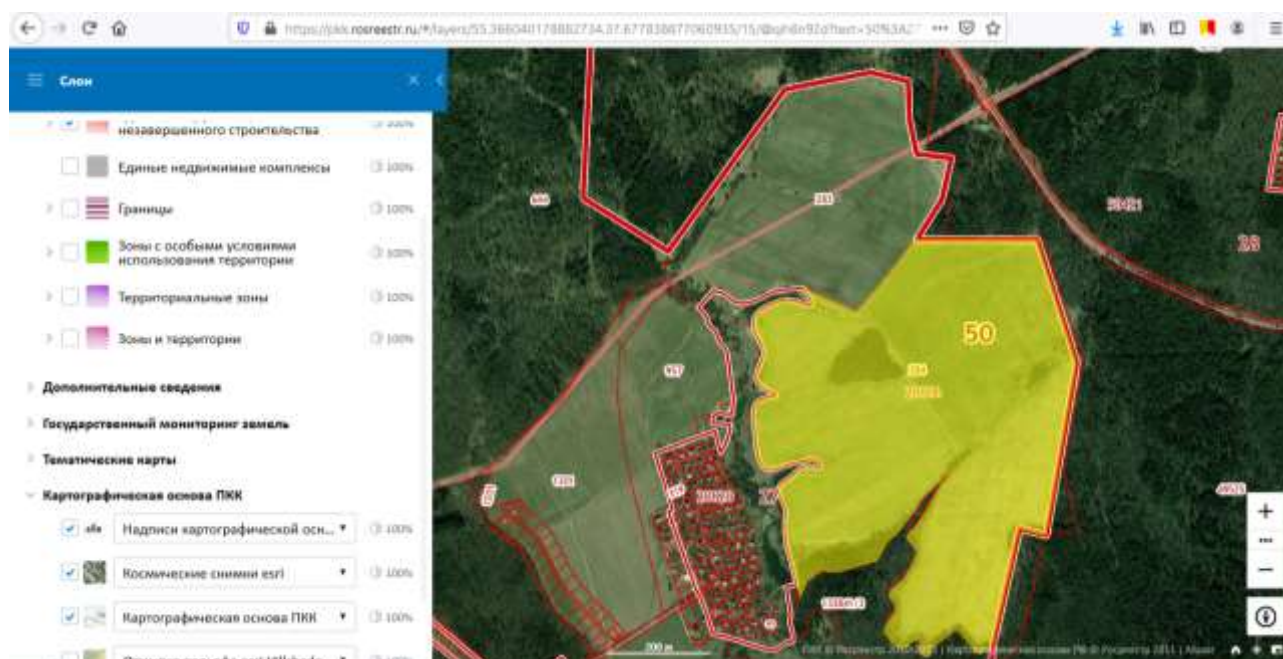


Рис 2.1 Местоположение объекта оценки



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 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.

Третий месяц подряд сохраняется **положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г** после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся **увеличение объемов работ в строительстве** (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). **В сельском хозяйстве** рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в **химическом и деревообрабатывающих комплексах**. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако **без учета трубопроводного транспорта** грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота **железнодорожного транспорта** (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота **морского транспорта** (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась.¹ Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет **улучшения динамики платных услуг и общественного питания** (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно)².

В сегменте **кредитования физических лиц** (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост **корпоративного кредитования** ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-август.22	август.22	июль.22	июнь.22	июль.22	август.22	сентябрь.22	октябрь.22	ноябрь.22	декабрь.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность																
ВВП	-1,5 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-5,0 ¹	-4,5 ¹	-2,7 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,8 ¹	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	4,6	8,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	5,1	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-11,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,0	2,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-0,8	-4,2	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	8,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6 ²	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,8 ²	-	11,4	10,8	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,6	74,6	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,0	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Уровень занятости																
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,8	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,9	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,0	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,6	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	4,0	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,0	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² За январь-июль 2022 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА³

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- авг.22	авг.22	июль.22	июнь.22	июль.22	авг.22	сентябрь.22	октябрь.22	ноябрь.22	декабрь.22	январь.22	2021	IV кв21	III кв21	II кв21	I кв21
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,6	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
добыча угля	-2,5	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0	8,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,8	8,4	7,8	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-3,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	7,0	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	10,3	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающее производство	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
пищевая промышленность	0,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9	6,3	4,9	3,5	0,6
в т.ч.																
пищевые продукты	0,2	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5	13,5	11,7	2,6	6,6
табачные изделия	-13,3	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-3,9	2,3	-0,7	-1,1	2,8	7,0
легкая промышленность	-3,8	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.																
текстильные изделия	-8,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-1,5	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6	-0,8	-3,2	15,0	1,8
кожа и изделия из нее	0,9	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6	10,6	9,8	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс	-8,8	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4	9,3	8,6	14,9	2,3
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,2	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6	4,8	5,5	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2	10,5	8,6	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7	17,2	16,8	8,3	-6,6
производство кокса и нефтепродуктов	-9,7	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6

³ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- авг.22	авг.22	июль.22	июнь.22	июль.22	авг.22	сентябрь.22	октябрь.22	ноябрь.22	декабрь.22	январь.22	2021	IV кв21	III кв21	II кв21	I кв21
химический комплекс	1,1	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	6,5	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	6,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочих неметаллической минеральной продукции	3,8	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	1,8	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.																
металлургия	0,8	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1	-2,8
готовые металлические изделия	5,0	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4	0,4	-0,6	27,2	-8,5
машиностроительный комплекс	-6,0	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	4,8	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование, машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-4,1	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4	5,5	0,6	14,0	6,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,7	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9	16,6	16,0	18,3	2,7
прочие транспортные средства и оборудование	-42,3	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-81,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие производства	-2,0	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,6	16,6	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,2	22,2
в т.ч.																
мебель	-0,9	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9	4,8
прочие готовые изделия	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7	-2,5	6,1	48,7	21,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1	-0,9	-3,1	14,9	10,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0	5,1	7,4	6,8	8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,2	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,0	15,8	32,1	14,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты		17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты		6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 20 по 26 сентября 2022 г. фиксируется умеренный рост цен на 0,08%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 13,71% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,13% при возобновлении сезонного удорожания плодоовощной продукции.

На непродовольственные товары темпы роста цен составили 0,10%. На туристические и регулируемые услуги цены продолжили снижаться (-0,06%) вследствие сохраняющегося удешевления авиабилетов на внутренние рейсы, услуг санаториев и гостиниц.

Потребительская инфляция с 20 по 26 сентября

1. За неделю с 20 по 26 сентября инфляция составила 0,08%.

2. Цены на продовольственные товары увеличились на +0,13% после -0,05% недель ранее. На плодоовощную продукцию рост цен составил 0,54% при сезонном удорожании огурцов и помидоров. На другие продовольственные товары рост цен умеренный (0,09% после снижения на -0,04% недель ранее). При этом на сахар, масла и жиры, а также макаронные и крупяные изделия цены снижались.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены на неделе с 20 по 26 сентября выросли на 0,10% (неделей ранее цены не росли).

На легковые автомобили цены выросли на 0,04% (неделей ранее рост цен отсутствовал). На электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы цены продолжили снижаться.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг дефляция продолжилась (-0,06% после -0,10%) за счет сохраняющегося удешевления авиабилетов на внутренние рейсы, а также услуг санаториев и гостиниц.

Мировые рынки

5. На неделе с 20 по 26 сентября на мировых рынках продовольствия котировки на большинство товарных групп снижались (-3,0% как и неделей ранее). В годовом выражении в сентябре мировые цены увеличились на 8,8% г/г.

На отчетной неделе продолжилось сокращение стоимости пшеницы в США (-4,0%) и Франции (-1,5%), кукурузы (-3,7%), сахара-сырца (-3,2%), соевых бобов (-4,6%), соевого (-5,3%) и пальмового (-6,1%) масел, а также снизились цены на говядину (-1,1%) и свинину (-5,8%).

6. На мировом рынке удобрений отмечается снижение котировок (-1,4% после +1,0% на предыдущей неделе) за счет сокращения цены_

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала (+0,2% после -0,5% неделей ранее). Отмечается сокращение стоимости железной руды (-1,9%) четвертую неделю

подряд, цена металлического проката незначительно снизилась. Котировки на металлический лом продолжили рост (+2,1%), на арматуру – растут (+0,9%) пятую неделю подряд. В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 14,9% г/г.

На рынке цветных металлов цены сокращаются вторую неделю подряд (-7,4% после -1,0% на предыдущей неделе). Продолжилось снижение стоимости алюминия (-5,0%) и меди (-5,8%). Котировки никеля показали сильное сокращение (-11,3%) после трехнедельного роста. В годовом выражении в сентябре стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 6,5% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 26 сен							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	20 - 26 сен	13 - 19 сен	на 26 сентября (с нач. года)	август (м/м)	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	13,71	-0,07	0,08	-0,03	10,32	-0,52	0,60
Продовольственные товары	38,1	14,53	-0,20	0,13	-0,05	9,08	-1,36	0,99
- без плодоовощной продукции	33,5	16,45	0,17	0,09	-0,04	12,35	-0,08	0,89
- плодоовощная продукция	4,6	-0,69	-3,61	0,54	-0,13	-14,76	-11,82	1,84
Непродовольственные товары	35,6	15,08	0,10	0,10	0,00	12,46	-0,05	0,64
- без бензина	31,3	16,75	0,10	0,11	-0,01	14,10	-0,10	0,79
- бензин автомобильный	4,4	3,20	0,11	0,02	0,05	0,74	0,32	-0,39
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	10,46	-0,49	-0,06	-0,10	6,01	0,52	-0,02
Услуги (август)	26,3	10,45	-	-	-	-	0,05	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Свинина	0,8	2,30	-0,19	0,20	-0,24	-0,24	-0,14	1,70
Баранина	0,1	11,47	0,29	0,13	0,05	11,17	1,14	0,37
Говядина	0,7	18,35	0,23	0,13	-0,03	14,33	-0,13	2,98
Куры	1,0	5,07	-1,01	0,00	-0,38	-0,91	-1,29	3,18
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Хлеб	0,7	17,27	0,36	0,17	0,12	11,93	0,26	0,61
Мука	0,3	21,17	-0,99	-0,17	0,03	11,46	-1,25	0,61
Рис	0,2	37,96	-0,81	-0,22	-0,21	28,76	-0,50	0,33
Пшено	0,8	5,02	-2,24	-0,47	-0,39	1,82	-3,38	0,45
Крупа гречневая	0,2	21,89	-3,65	-1,34	-1,26	7,50	-3,10	0,85
Прочие продовольственные товары								
Яйца	0,6	3,64	2,99	0,84	0,68	-16,45	-0,29	5,71
Вермишель	0,1	23,22	0,03	0,07	-0,07	14,80	-0,60	1,09
Молоко	1,0	19,55	0,19	0,00	0,22	12,72	-0,40	1,56
Рыба	0,2	8,33	0,56	-0,02	0,36	6,32	-0,67	-0,72
Чай	0,2	24,54	-0,51	-0,04	-0,45	22,12	-0,18	0,54
Масло подсолнечное	0,4	12,86	-0,09	-0,05	-0,15	10,00	-1,46	0,15
Масло сливочное	0,7	23,06	0,15	-0,15	0,16	14,62	-0,33	1,01
Соль	0,1	28,85	-0,68	-0,29	-0,31	26,92	-0,83	0,48
Сахар	0,4	38,61	-3,79	-1,68	-1,25	28,80	2,42	0,69
Детское питание								
Консервы фруктово-ягодные	0,03	20,51	1,33	0,47	0,21	17,46	-0,53	0,78
Консервы мясные	0,01	20,83	0,75	0,39	0,89	17,27	0,69	1,15
Консервы овощные	0,02	22,31	0,41	0,26	-0,28	19,37	0,55	0,50
Смеси сухие молочные	0,05	17,90	0,01	0,11	-0,20	17,09	-0,35	0,44
Плодоовощная продукция								
Огурцы	0,6	4,27	33,23	7,20	12,42	-45,18	-22,19	17,30
Томаты	0,5	-11,46	3,09	4,70	1,60	-39,75	-18,52	24,92
Капуста	0,2	-43,24	-9,02	0,11	-1,33	-55,90	-22,53	-3,62
Картофель	0,4	-22,65	-13,16	-0,22	-3,35	-35,94	-22,67	0,63
Морковь	0,1	-23,81	-15,99	-1,51	-4,57	-22,83	-24,16	-10,33
Лук	0,1	-2,07	-24,47	-3,20	-6,98	2,89	-14,95	-2,76
Яблоки	0,6	5,98	-9,90	-3,26	-2,73	11,55	-7,27	-5,75
Отдельные непродовольственные товары								
Медикаменты	2,2	11,26	1,56	0,30	0,46	13,72	-0,05	0,32
Автомобиль иностранный	2,4	43,53	0,06	0,05	0,00	39,11	0,12	1,07
Автомобиль отечественный	0,9	37,29	0,05	0,03	0,00	29,62	0,71	3,17
Бензин	4,4	3,20	0,11	0,02	0,05	0,74	0,32	-0,39
Строительные материалы	1,2	4,64	-2,40	-0,79	-0,50	-11,73	-1,36	-1,31

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 26 СЕНТЯБРЯ

	2022 г.									21/20
	с начала сентября	26.09.2022	20.09.2022	20 - 26 сен	13 - 19 сен	сентябрь (с нач. года)	сентябрь (д/д)	сентябрь (м/м)	август (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	3,2	315	328	-4,0	-1,5	11,3	20,9	8,5	-3,4	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), допл./т	-0,3	333	338	-1,5	-2,6	5,2	14,0	-1,8	-2,5	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-1,1	262	272	-3,7	-4,3	12,3	31,4	7,7	-5,1	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), допл./т	-3,1	534	528	1,1	-12,9	7,3	13,4	2,5	-0,3	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), допл./т	-1,6	388	401	-3,2	-3,8	-6,7	-6,0	0,0	-1,2	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-0,8	518	543	-4,6	-1,2	6,2	12,0	0,6	0,7	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-7,5	1376	1453	-5,3	-2,4	10,9	13,1	-2,9	9,7	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), допл./т	-6,2	597	588	1,5	-2,4	-25,5	-12,7	-7,6	-2,0	86,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), допл./т	-13,0	1000	1065	-6,1	-3,2	-23,4	-13,5	-0,1	-12,9	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-3,1	3900	3942	-1,1	0,3	6,0	16,2	0,0	2,3	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), допл./т	-1,3	1993	2116	-5,8	0,8	10,9	7,8	-12,0	-7,8	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,9	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, допл./т	-2,7	733	750	-2,3	-0,3	1,2	17,0	1,5	-1,2	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, допл./т	-5,1	658	660	-0,4	2,3	-14,1	24,0	9,3	14,3	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), допл./т	-11,0	99	101	-1,9	-2,2	-6,5	-4,5	-8,2	7,6	45,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), допл./т	-6,6	364	356	2,1	0,6	-22,3	-18,2	-5,6	-1,9	63,0
Арматура (фьючерс LME), допл./т	4,4	672	666	0,9	0,8	-3,9	0,0	3,8	-5,4	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), допл./т	-4,4	567	568	-0,2	-1,2	-25,8	-37,0	-5,0	-1,7	72,0
Алюминий (фьючерс LME), допл./т	-9,6	2133	2246	-5,0	-2,7	-24,0	-20,8	-7,1	0,3	43,5
Медь (фьючерс LME), допл./т	-6,3	7307	7758	-5,8	-1,5	-24,8	-17,5	-3,8	5,5	50,2
Никель (фьючерс LME), допл./т	3,4	22143	24964	-11,3	1,3	6,7	18,8	3,8	2,9	33,3

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Данные Росреестра по Москве:



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (жилой фонд)



Росреестр
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Москве

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (нежилой фонд)



Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов,

производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий.

Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и

помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>,

<http://www.cbr.ru/> , http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?i_d_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17> ,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных

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-август 2022 года

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ²		
август 2022 года в % к июлю 2022 года	108,8	x
январь-август 2022 года в % к январю-августу 2021 года	101,5	x
Оборот организаций, миллионов рублей	11940045,6	106,3 ³
Объем отгруженных товаров собственного		

² 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.

³ Темп роста в фактических ценах.

производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	11450,5	133,8 ²
обрабатывающие производства	2534237,1	110,2 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	222081,8	103,1 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86816,6	105,7 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	220,0	101,1
молоко, тыс. тонн	482,8	100,1
яйца, миллионов штук	100,6	107,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
август 2022 года в % к июлю 2022 года	99,59	x
август 2022 года в % к августу 2021 года	115,91	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за июль 2022 года, рублей	67525,6	108,7
июль 2022 года в % к июню 2022 года	92,8	x
январь-июль 2022 года	67907,9	110,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за июль 2022 года, рублей	75541,0	108,8
июль 2022 года в % к июню 2022 года	91,5	x
январь-июль 2022 года	75952,0	111,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в августе 2022 года, рублей	5953,61	95,34
Численность официально зарегистрированных безработных на конец августа 2022 года, человек	21124	97,41
Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа 2022 года, в процентах	0,5	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	6832,0	114,9
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за август 2022 года, миллионов пассажиро-километров	703,8	92,5
за январь-август 2022 года	5528,9	107,1

⁴ К предыдущему месяцу.

август 2022 года в % к июлю 2022 года	102,8	х
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 сентября 2022 года, тысяч рублей	30698	в 73,6 п.1
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		3
за январь-август 2022 года	2187081,1	87,85
за август 2022 года	282102,0	101,81,2
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-август 2022 года	6056482,1	83,12
за август 2022 года	773933,6	110,31,2
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2022 года		
миллионов рублей	300871,6	100,21,2
уровень запасов, дней торговли	49	100,01
Оборот общественного питания, миллионов рублей	90254,4	96,22
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		9
за январь-август 2022 года	448310,3	105,02
за август 2022 года	52554,6	102,11,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	411598,2	130,12
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁶	10574,6	181,9
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	764643,7	124,8
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	4140989,0	101,67
кредиторская	5387756,4	102,22
в том числе просроченная	51936,1	89,52
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	236773,0	105,52
в том числе просроченная	1441,4	95,12

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

⁵ В сопоставимых ценах.

⁶ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁷ К предыдущему месяцу.

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

Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмоскovie по итогам сентября 2022

года

Цены на квартиры за МКАД топчутся на месте

Цены на недвижимость (www.irn.ru)	Сен 22	Авг 22
Москва	257 693	-0,7%

<u>Новая Москва</u>	201 846	-0,2%
<u>Подмосковье</u>	152 064	0,0%

Если в «старой» Москве цены продолжают ползти вниз, то в Новой и в Подмосковье снижение стоимости метра временно притормозилось. Собственники квартир продолжают надеяться на восстановление рынка, однако рост объемов предложения до рекордных величин показывает, что желающих продать квартиру сейчас значительно больше, чем купить. И частичная мобилизация только усилит эту тенденцию.

По данным аналитического центра www.irn.ru, по итогам августа средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке Новой Москвы составила 201 850 руб. – это лишь на 0,2% меньше, чем в сентябре. В Подмосковье цены на квартиры за месяц вообще не изменились: в августе было 152 100 руб. за кв. м в среднем, в сентябре стало 152 060 руб. При этом в «старой» Москве, где цены значительно больше оторваны от платежеспособного спроса, квартиры за сентябрь подешевели на 0,7% до 257 700 руб. за кв. м.

За МКАД в сентябре происходила утряска рынка вокруг нулевых показателей – плюс или минус в конкретном сегменте или локации объясняется не столько какими-то глобальными причинами, сколько изменением структуры предложения. Но в целом сегменты, которые ранее выглядели более устойчивыми, - например, Троицкий округ в Новой Москве, дальнее Подмосковье, современный монолит-кирпич - в сентябре начали наверстывать отставание от более мобильных «собратьев». Как неоднократно отмечал IRN.RU, все сегменты рынка всегда движутся примерно в одном направлении, но с разной скоростью.

<u>Цены на жильё по типам домов</u> <u>(www.irn.ru)</u>	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	-1,0%	-	+0,4%
Современная панель	-1,3%	-0,4%	0,0%
Старый и типовой советский кирпич	-0,2%	-	0,0%
Современный монолит-кирпич	0,0%	0,0%	-0,3%

<u>Цены на жильё по комнатности</u> <u>(www.irn.ru)</u>	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Однокомнатные квартиры	-0,9%	-0,2%	-0,2%
Двухкомнатные квартиры	-0,7%	-0,5%	0,0%
Трехкомнатные квартиры	-0,6%	+0,1%	0,0%

<u>Цены на жильё по округам внутри МКАД</u> <u>(www.irn.ru)</u>	Сен 22	Авг 22
Центральный округ	407 901	-0,3%
Юго-Западный округ	288 542	-1,4%
Западный округ	285 973	-0,1%
Северо-Западный округ	266 554	-0,3%
Северный округ	252 565	-1,0%
Южный округ	234 165	-0,8%
Северо-Восточный округ	230 387	-1,3%
Восточный округ	229 540	-0,4%
Юго-Восточный округ	223 120	-0,1%

<u>Цены на жилье по территориям за МКАД</u> <u>(www.irn.ru)</u>	Сен 22	Авг 22
Все районы старой Москвы за МКАД	206 915	-0,9%
Новомосковский округ	202 909	-0,1%
Троицкий округ	188 740	-0,4%
Ближнее Подмосковье	169 243	-0,2%
Среднее Подмосковье	135 166	+0,4%
Дальнее Подмосковье	102 217	-0,2%

<u>"Дорогое" и "дешёвое" жильё</u> <u>(www.irn.ru)</u>	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	-1,2%	-0,4%	-0,5%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	-1,5%	-0,6%	-0,8%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,9	1,4	2,1

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жилье	-0,8 %/мес.	-0,3 %/мес.	-0,2 %/мес.
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	1,1 б.деп.	1,0 б.деп.	2,0 б.деп. Читать полностью: https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/

Индексы цен на квартиры в Москве, Новой Москве и Подмосковью вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного

Цены на [квартиры в Новой Москве](#) и Подмосковье ближе к потребителям, поэтому «замкадье» более успешно сопротивляется снижению цен, чем «старая» Москва. [Удешевление ипотеки](#) на фоне смягчения монетарной политики ЦБ и выход на рынок большого количества новых продавцов, которые боятся продешевить, тоже сыграли свою роль в приостановке падения стоимости метра. Однако рекордные объемы предложения – в сентябре этот показатель в московском регионе прибавил еще 15-20% - и ухудшение социально-политической ситуации в стране не позволяют надеяться на разворот тренда. Объявленная в России частичная мобилизация повысила градус неопределенности на рынке, поэтому в ближайшие недели растерянные продавцы вряд ли будут готовы корректировать цены предложения. Однако через несколько недель владельцы квартир поймут, что по заявленной стоимости жилье не продается, зато конкурентов у них становится все больше. Так что где-то к ноябрю темпы снижения цен на квартиры, скорее

всего,

ВНОВЬ

ускорятся.

Читать полностью: <https://www.irm.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>

Рейтинг городов Подмоскovie по стоимости квартир, руб./кв.м. (www.irm.ru) Это средняя цена квадратного метра жилья по районам.					
	№	изм	районы	Сен 22	Авг 22
	1		Реутов	196 160	+0,4%
	2		Долгопрудный	187 275	-0,3%
	3		Красногорск	186 091	-0,4%
	4		Одинцово, Трёхгорка	184 176	-0,3%
	5		Химки, Сходня	179 297	+0,2%
	6		Люберцы	169 682	-0,1%
	7		Мытищи	169 341	+0,4%
	8		Котельники, Дзержинский	163 240	-1,1%
	9		Видное	158 783	-0,4%
	10	+1	Дедовск, Нахабино, Павловская Слобода	153 121	+0,6%
	11	+1	Лобня	152 466	+0,8%
	12	-2	Апрелевка, Краснознаменск	150 947	-1,4%
	13		Королёв	150 740	-0,1%
	14		Балашиха	150 259	+0,1%
	15		Подольск	148 781	+0,1%
	16		Железнодорожный	146 963	+0,1%
	17	+1	Домодедово	144 683	+1,0%
	18	-1	Истра	143 210	-1,5%
	19		Пушкино, Правдинский	141 090	-1,0%
	20		Климовск, Львовский	140 524	+0,9%
	21		Дубна	140 340	+1,3%
	22		Жуковский	137 758	-0,4%
	23	+1	Раменское	134 380	+0,3%
	24	-1	Малаховка, Красково, Томилино, Удельная	134 353	-0,7%
	25		Лыткарино	133 691	+0,5%
	26		Селятино, Калининец, Голицыно, Большие Вязёмы	133 196	+0,5%
	27		Ивантеевка	130 798	-0,2%
	28		Звенигород	125 248	+1,6%
	29		Щёлково	122 084	+1,0%
	30		Наро-Фоминск	120 416	+0,1%
	31		Чехов	117 605	-0,7%
	32	+1	Солнечногорск	116 107	+1,5%
	33	-1	Сергиев Посад, Софрино	116 060	-1,2%
	34		Ступино	115 617	+1,0%
	35		Дмитров, Яхрома	114 495	+0,1%
	36		Фрязино	112 672	-1,4%

37		Лосино-Петровский, Свердловский, Монино	106 411	-1,1%
38		Клин	100 911	-0,3%
39		Бронницы, Белоозёрский	100 843	+1,5%
40		Коломна	97 825	0,0%
41	+1	Ногинск, Черноголовка	96 739	+0,1%
42	-1	Электросталь, Электроугли	96 156	-0,8%
43		Можайск, Руза, Тучково	94 936	-0,3%
44		Серпухов	94 898	-0,2%
45		Орехово-Зуево, Павловский Посад	87 404	-1,0%
46		Михнево	84 368	+1,9%
47		Воскресенск	80 699	-1,8%
48		Егорьевск, Куровское	76 416	+0,6%
49		Волоколамск	70 308	+0,1%
50		Шатура, Рошаль	69 610	+2,2%
51		Кашира, Ожерелье	61 071	+0,7%

2021 год стал рекордным для рынка новостроек Москвы по числу сделок, а цены росли высокими темпами. На увеличение цены «квадрата» также влияли удорожание стройматериалов и земельных участков, нехватка рабочей силы и льготная ипотека. Но к концу года стоимость новостроек перестала расти такими темпами.

Аналитики рынка недвижимости рассказали, с какими показателями вошел рынок первичного жилья в 2022 год и что будет с ценами, спросом и предложением на новостройки в столице и Подмоскowie в этом году. Спрос замедлился

После рекордной покупательской активности спрос на новые квартиры замедлился в конце 2021 года. По итогам года на первичном рынке недвижимости Москвы заключено 98,5 тыс. договоров долевого участия (+19,8% к 2020 году), подсчитали в ЦИАН на основе выписок из Росреестра. В старых границах Москвы спрос вырос на 17,1%, тогда как в Новой Москве прирост выше: +27,6% за год. В Московской области за 2021 год заключено 71,4 тыс. ДДУ — это на 2,5% больше, чем в 2020 году. В целом по Московскому региону в 2021 году подписано 169,9 тыс. договоров долевого участия с физлицами — на 11,9% больше, чем в 2020 году. Таким образом, 2021 год обновил рекорд по количеству сделок на первичном рынке, отметила эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирюхина. Однако сейчас, по ее словам, покупательская активность замедлилась.

Если в первом полугодии количество ДДУ в Москве оказалось выше в полтора раза, чем годом ранее, то во второй половине 2021 года продажи были на 11% ниже, чем в соответствующем периоде 2020 года. К декабрю разрыв в количестве сделок в годовой динамике сократился до 6%, но активность ниже, чем в прошлом году, подчеркнула Кирюхина.

«Во многом высокий спрос на рынке обеспечивал рост ключевой, а за ней и ипотечной ставки. Покупатели стремились взять жилищный кредит по старой ставке и заключали сделки. Но в январе ставки по ипотеке в некоторых банках достигли двузначной цифры, а доходы большинства граждан фактически не растут. В ближайшее время спрос на новостройки снизится — он будет заметно ниже, чем в прошлом году», — говорит глава компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова.

Динамика числа ДДУ, Московский регион

Локация	2020 год (ДДУ, тыс.)	2021 год (ДДУ, тыс.)	Динамика за год (относительно 2020 года)
Москва	82,2	98,5	19,8%
Московская область	69,7	71,4	2,5%
Московский регион	151,9	169,9	11,9%

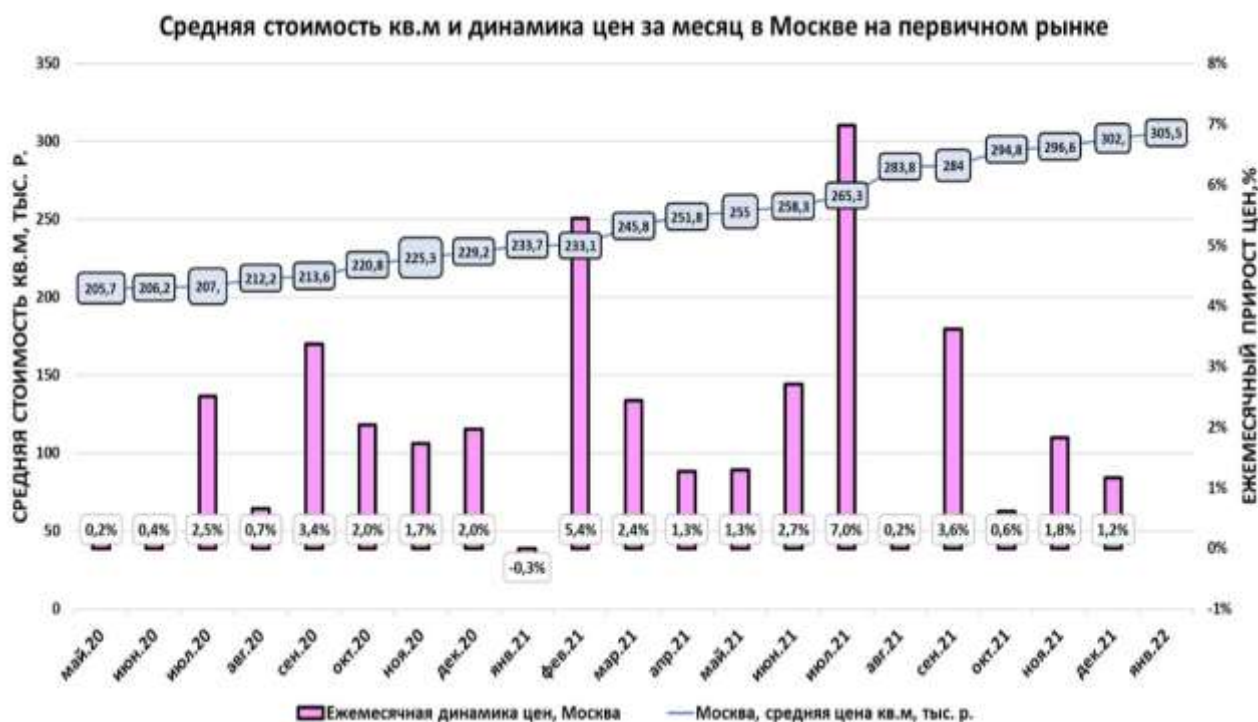
Цены пока растут

Стоимость квартир на первичном рынке росла весь год, хотя в последнее время не так активно. По данным ЦИАН, новостройки Москвы за год подорожали на 30,7%, до 305,5 тыс. руб. за 1 кв. м, а в Подмосковье цена выросла на 29,4% — до 149,4 тыс. руб. В рублевом выражении рост для столицы выше в два раза (+72 тыс. руб. за 1 кв. м против +34 тыс. в Московской области). В целом по Московскому региону «квадрат» в новостройках стал дороже на 53 тыс. руб., по итогам 2021 года его стоимость составила 244,3 тыс. руб.

В течение 2021 года основной прирост цен за месяц пришелся на июнь-июль, период завершения льготной ипотеки на старых условиях. На тот момент с рынка активно вымывались наиболее бюджетные объекты, что также стало причиной роста цен за счет изменения структуры предложения.

С октября прошлого года рост цен стал замедляться. Например, в декабре новостройки подорожали, по данным «Авито Недвижимости», в среднем на 1,2% в Москве и на 1,4% в Московской области. «На удорожание недвижимости продолжает влиять не только рекордный спрос, но и рост себестоимости строительства, а также переход все большего числа проектов на продажу через счета эскроу. Кроме того, девелоперы сейчас активно предлагают собственные программы субсидирования, что также поддерживает продажи на рынке», — отметил руководитель направления первичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости» Дмитрий Алексеев.





Предложение восстанавливается

В первом полугодии 2021 года объемы предложения, особенно в старых границах Москвы, находились на минимальных уровнях. «После изменения условий программы ипотеки с господдержкой объемы в экспозиции начали постепенно нарастать. Это было вызвано совокупностью факторов: с одной стороны, казалось постепенное снижение спроса, с другой, некоторые застройщики начали выводить на рынок более крупные объемы», — отметила управляющий сервиса «Синица» Татьяна Майорова.

«На начало января 2022 года на первичном рынке недвижимости Московского региона в продаже находится 75,5 тыс. квартир и апартаментов. В годовой динамике текущий показатель выше на 13% — год назад покупатели могли выбирать примерно из 66,7 тыс. квартир и апартаментов, а два года назад — из 93,6 тыс. На Москву приходится 59% предложения. Рост предложения связан с высокой девелоперской активностью и локальным снижением спроса во втором полугодии: после многолетнего падения объем предложения перешел к росту», — уточнила Кирюхина.

	Суммарная площадь жилья в новых корпусах, млн кв. м		Динамика	Количество новых ЖК		Динамика
	2020	2021		2020	2021	
Москва в старых границах	3,9	4,9	24%	63	72	14%
Новая Москва	1,0	1,2	20%	5	3	-40%
Московская область	2,7	3,7	37%	17	15	-12%
Московский регион в целом	7,6	9,8	28%	85	90	6%

Возможные сценарии

Существует несколько возможных сценариев развития ситуации на первичном рынке жилья в Московском регионе. При оптимистичном варианте спрос может быть сопоставим со значениями 2020 и 2021 годов, а рост цен — несколько ниже инфляции, утверждают эксперты.

Для реализации оптимистичного сценария требуются эффективные меры поддержки отрасли, предполагающие в том числе сдерживание стоимости строительных материалов, актуализацию программ субсидирования ипотеки, частичное раскрытие эскроу-счетов для застройщиков, привлечение кадров в строительную отрасль, считает управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка. По ее мнению, должен наблюдаться устойчивый рост ВВП и реальных доходов населения, что приведет к сохранению или повышению девелоперской активности, а также снижению ставок по ипотеке.

Если на рынке не произойдет глобальных изменений в связи с политической, экономической или эпидемиологической ситуацией, то в 2022 году нас ожидает передышка (нейтральный сценарий) после бурных 2020 и 2021 годов, прогнозирует эксперт.

Нейтральный сценарий предусматривает точечный характер мер государственной поддержки: к примеру, продолжение программ субсидирования ипотеки и одновременно отказ от ограничений на экспорт металлопроката, уточнила аналитик «Метриума». По ее словам, экономика в целом должна показывать тенденцию к восстановлению, однако рост может быть незначительный или вовсе отсутствовать. «Инфляция в годовом выражении остается на уровне 2021 года или чуть ниже (8–8,4%), что вынуждает ЦБ сохранить текущие значения ключевой ставки. При нейтральном сценарии рост цен на первичном рынке, вероятнее всего, будет находиться в инфляционном коридоре. Однако количество сделок с высокой вероятностью уменьшится относительно показателей 2021 года примерно на 10%. Девелоперская активность будет плавно замедляться при таком развитии событий», — уточнила Коркка.

Однако в Est-a-Tet при нейтральном сценарии прогнозируют большой рост цен. «Рост цен на московские новостройки мы прогнозируем больше, чем реальная инфляция. Но он не будет таким бурным, как в 2020-м — первой половине 2021-го», — считает коммерческий директор, партнер Est-a-Tet Владимир Моревис.

Для реализации негативного варианта развития ситуации на первичном рынке нужны следующие факторы: меры господдержки продемонстрировали свою неэффективность или вовсе не были запущены, спад в экономике продолжился (в том числе под влиянием санкций), инфляционная спираль продолжает раскручиваться, а ключевая ставка превышает 10%, отмечает аналитик «Метриума».

«Инфляция при таком сценарии продолжает расти, что приводит к регулярному повышению ключевой ставки и удорожанию ипотеки, а также росту цен на строительные материалы, в то же время эпидемиологическая ситуация продолжает ухудшаться, вынуждая власти вводить новые ограничения, что влечет за собой снижение доходов населения и, соответственно, падение спроса. В этом случае рост цен будет идти вслед за инфляцией, а спрос может значительно скорректироваться относительно прошлого года», — резюмировала аналитик

Подробнее на РБК:
<https://realty.rbc.ru/news/61e7c6e99a7947f354e353fe>

Квартиры в Москве и Подмосковье 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.irn.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%. Подмосковье 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 Подмосковье 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 Подмосковье, 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 торгоа. 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 прошлогодним 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

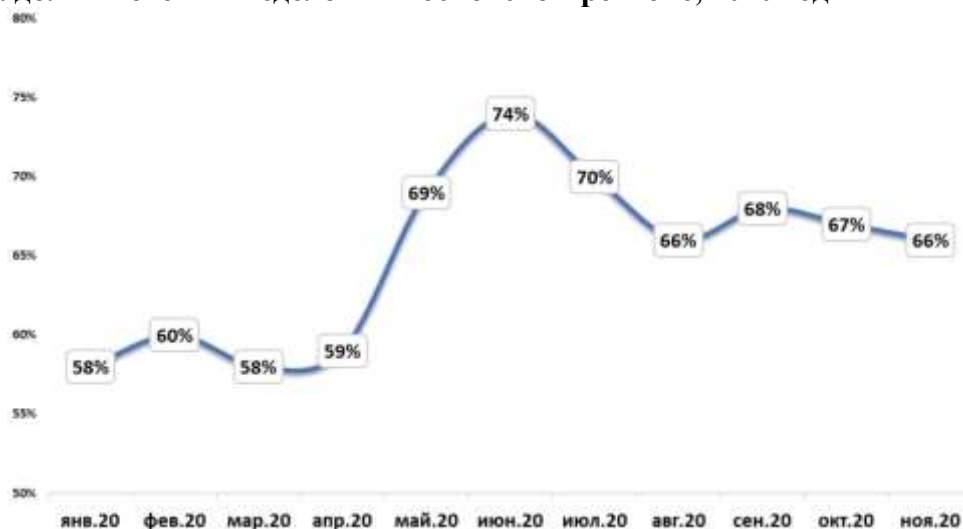
По данным Аналитического центра Циан

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 больший 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	9,3	8,4	9,0	6,5	–28%	–22%	–30%

Москва							
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 придержать 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 Подмоскowie.

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, Подмоскowie 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.

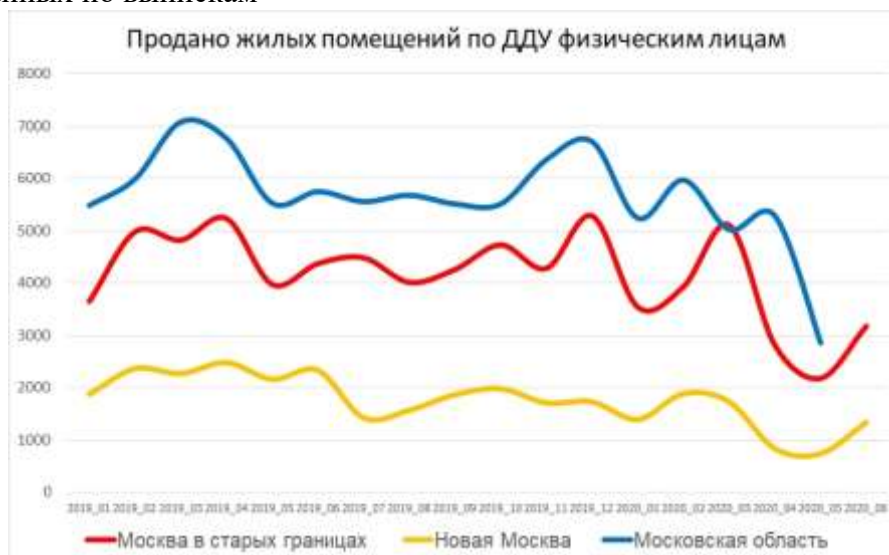
На первичном рынке Московской области в январе–мае 2020 года было подписано 24,4 тыс. ДДУ с физлицами — на 21% меньше, чем за аналогичный период 2019 года, и на 17% ниже, чем за тот же период 2018 года. Относительно 2017 года прирост составил 17%.

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.

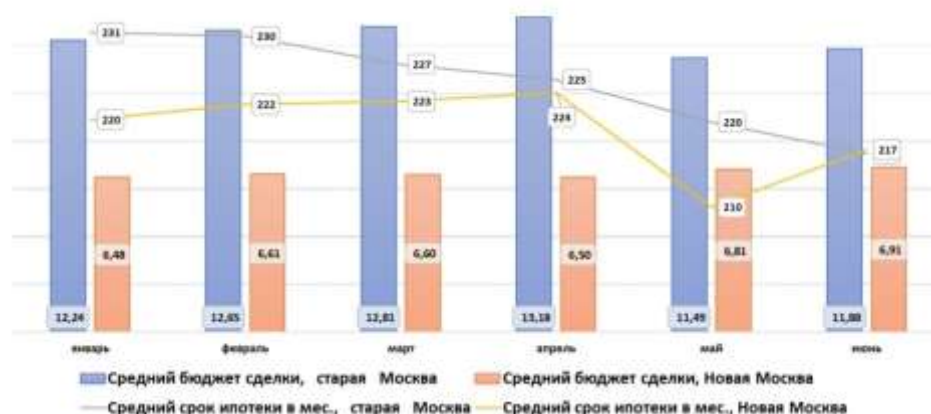
В Новой Москве аналогичная ситуация: доля ипотеки достигла в мае 68%, в июне — 75% вместо обычных 59%.

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 бóльшие 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%
Промсвязьбан	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%.

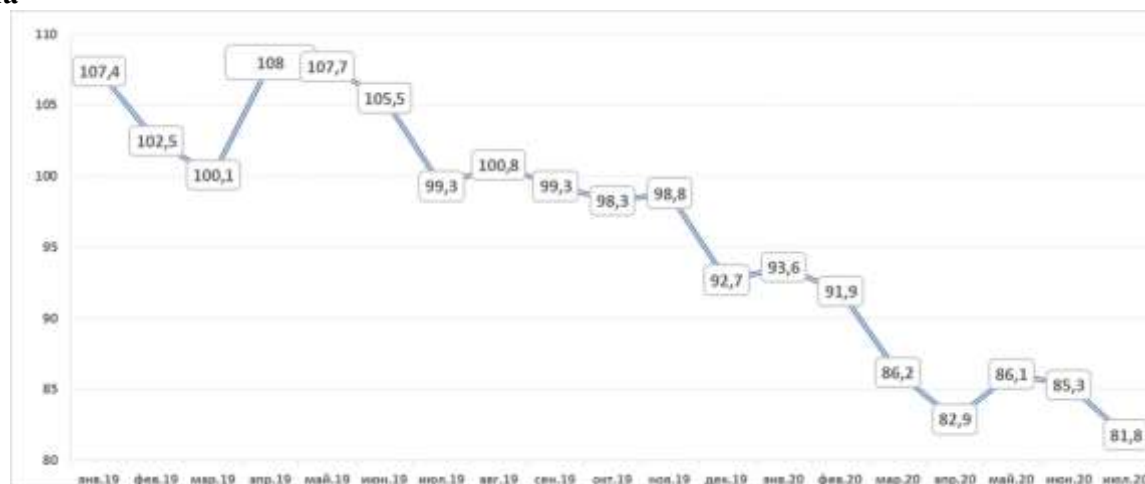
Существеннее всего просел объем предложения именно в Московской области (–26%), в Москве снижение составило всего 0,6%.

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. Бóльшая 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.

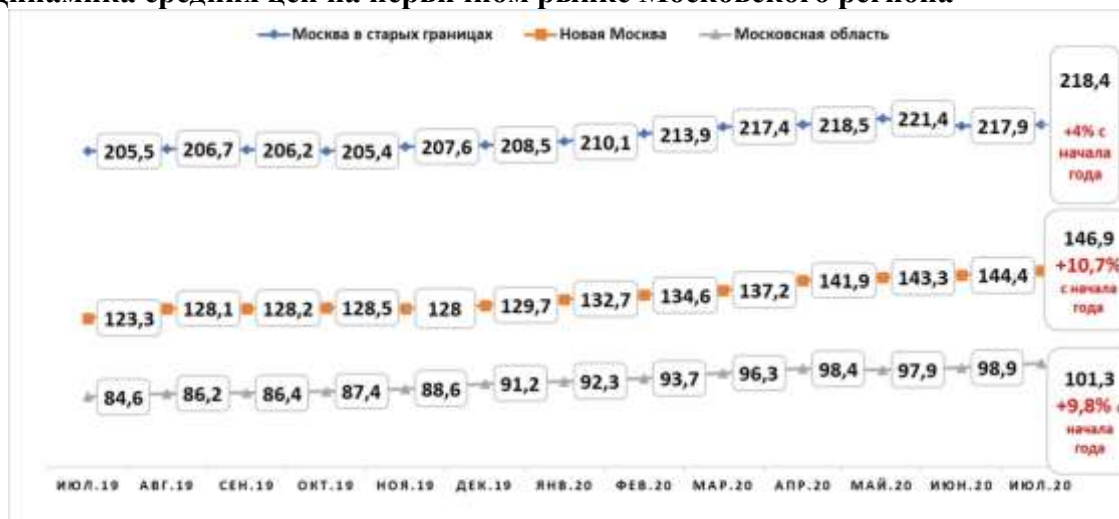
В старых границах Москвы максимальная цена «квадрата» была зафиксирована в начале мая 2020 года, когда рынок еще не успел отреагировать на введенный режим самоизоляции. После небольшого снижения в июне средняя стоимость снова идет вверх, что связано с активизацией отложенного спроса и стартом программы 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 Подмосковье (-4%).

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

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

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

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

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Цены

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

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

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

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

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

	Апрель 2017	Январь 2018	Февраль 2018	Март 2018	Апрель 2018
Москва	186	183	179	185	198
Новая Москва	98	102	102	101	100
Московская обл. (100 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. (помесячно) по субрегионам Московского региона, тыс. кв. м.

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

Источник: Аналитический центр ЦИАН

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

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

В данном исследовании приведен обзор квартир города Подольск Московской области.

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

Компании осуществляющие застройку

ОАО «Главмосстрой»: микрорайон «Подольские просторы».

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

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

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

Таблица 2.1 Предложения в новостройках и строящихся объектах

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

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

Обзор квартир в домах старого жилого фонда

Старый жилой фонд располагается в 5 – 9 этажных кирпичных и панельных домах. Цены квартир в таких домах составляют:

1-к.: 58 300 – 95 500 руб. за 1 кв.м.

2-к.: 69 100 – 94 600 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 72 800 – 89 300 руб. за 1 кв.м.

Обзор квартир в домах новой постройки

Цены квартир в домах современной планировки:

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

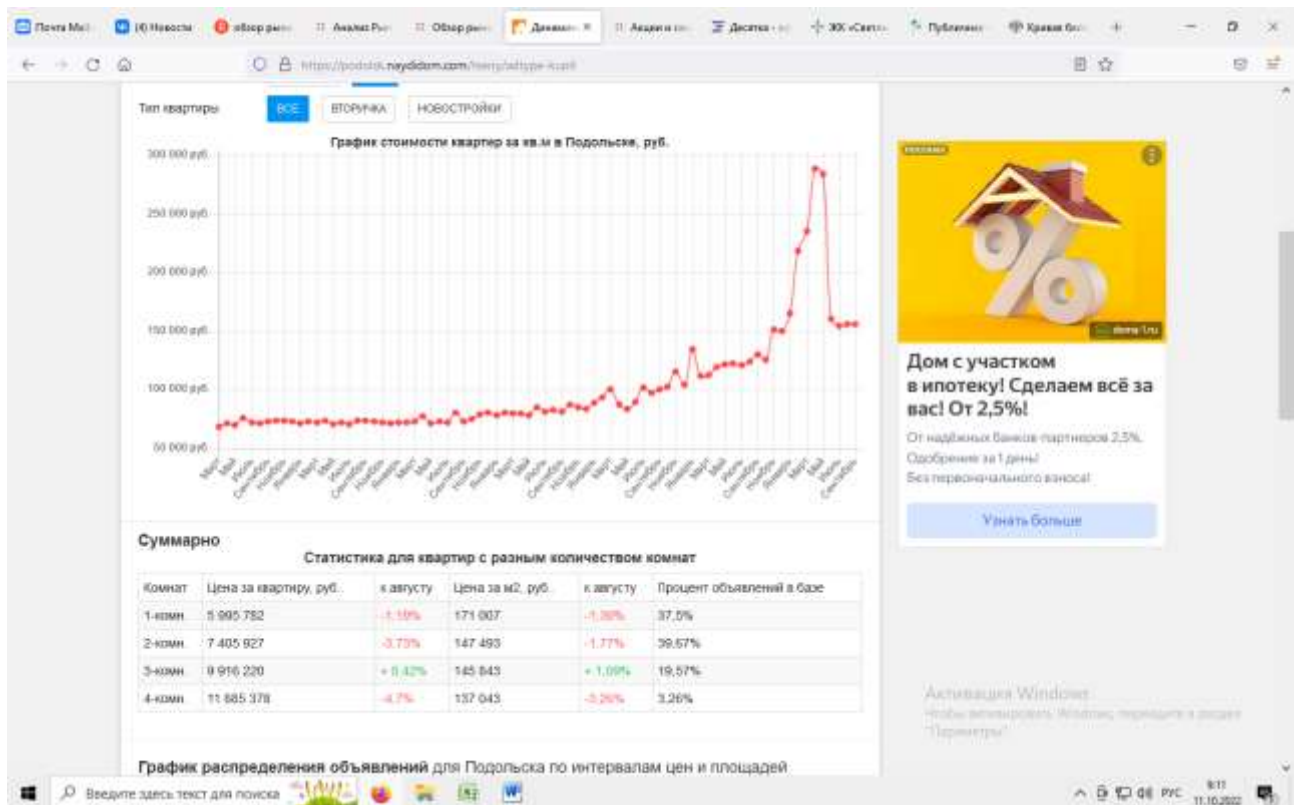
2-к.: 69 900 – 94 500 руб. за 1 кв.м.

3-к.: 70 700 – 90 000 руб. за 1 кв.м.

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



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



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

Средняя стоимость в динамике за последний год

8 969 541 руб. - Средняя стоимость квартиры в Подольске за сентябрь 2022 +1% относительно августа

155 866 руб. - Средняя стоимость кв. м в Подольске за сентябрь 2022 0% 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 – 5 995 782 руб., за месяц показатель изменился на 1 %;
- Двухкомнатная – 7 405 927 руб., где средняя цена изменилась на 4 %;
- Трехкомнатная – 9 916 220 руб., где показатель стоимости изменился на 0 %;
- Четырех- и многокомнатная – 11 885 378 руб., средняя цена изменилась на 5 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 6 429 202 руб., за месяц показатель изменился на 3 %;
- Двухкомнатная – 10 747 840 руб., где средняя цена изменилась на -4 %;
- Трехкомнатная – 13 322 272 руб., где показатель стоимости изменился на -7 %;

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.

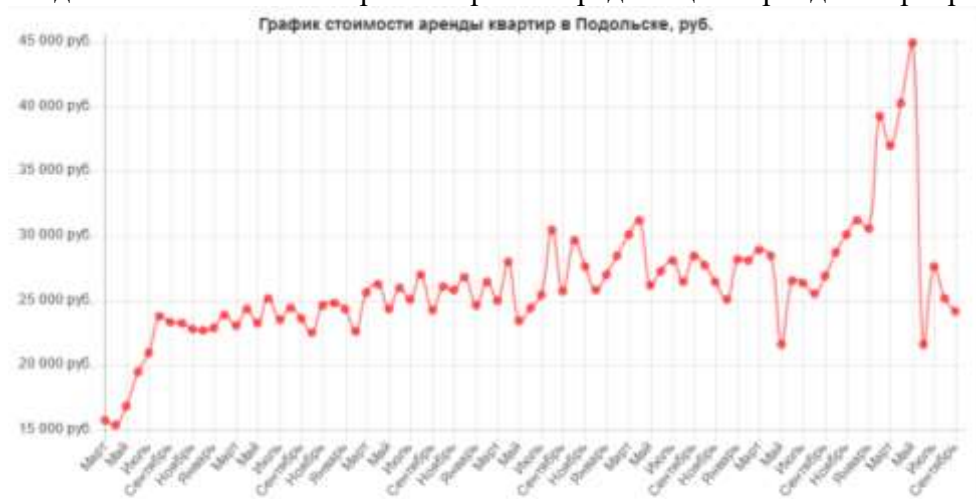
Воспользуйтесь фильтром, чтобы выбрать количество комнат, тип объекта (вторичка или новостройки). Вы увидите отображение средней цены аренды за объект или за квадратный метр, а также расценки.

Средняя стоимость в динамике за последний год

24 196 руб. - Средняя стоимость аренда квартиры в Подольске за сентябрь 2022 -4% относительно августа

475 руб. - Средняя стоимость аренды м. кв в Подольске за сентябрь 2022 +1% относительно августа

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:



Суммарно

Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб.	к августу	Цена за м2, руб.	к августу	Процент объявлений в базе
1-комн.	17 892	+23,31%	517	+27,34%	37,5%
2-комн.	22 124	-17,88%	416	-22,24%	39,67%
3-комн.	32 573	-3,95%	493	+3,79%	19,57%

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

На данный момент на вторичном рынке средняя цена аренды квартиры:

- Однокомнатная – 17 892 руб., за месяц показатель изменился на -23 %;
- Двухкомнатная – 22 124 руб., где средняя цена изменилась на 18 %;
- Трехкомнатная – 32 573 руб., где показатель стоимости изменился на 4 %;

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

Снять

Квартиру

1 - 3 комн.

Цена

Ещё фильтры

Поиск

Результаты

Сохранить поиск

Область поиска

Область поиска

Очистить



1-КОМН. КВ., 11 м², 5/5 этаж

Подольск - 4 минуты на транспорте

Московская область, Подольск, мкр. Южный, м. Подольск, улица Дроздова, 13

15 000 Р/мес.

От подд. комн. платятся коммуна (без учета газа), комиссия 50%, без залога

Сдается квартира-студия 11м2. Этаж 5/5 балкона нет. Окна-стеклопакет. Мебель, бытовая техника в наличии. Сан.узел оснащенный душем, кабиной. Развитая инфраструктура района. В аренду плату все включено!



ИРИТОР

Нина Гришанова

Документы проверены

+7 980 587 50...

Написать

20 минут назад



2-КОМН. КВ., 62 м², 8/11 этаж

Кутузовская - 15 минут на транспорте

Москва, ЗАО (Приморский), Щаповское поселение, пос. Щапов, 5Р

50 000 Р/мес.

От подд. комн. платятся коммуна (без учета газа), комиссия 50%, залог 50 000 Р

Сдается 2-комнатная квартира в г. Москва ЖК Акариэль (Новая Москва пос. Щапов). Район экологически чистый, зеленый, с удобной транспортной доступностью Варшавское ш., Калужское ш. и развитой инфраструктурой. В квартире выполнен качественный ремонт (далеко для себя), сдавать не планировалась. В квартире 2 изолированных комнаты и просторная кухня-гостиная. Квартира укомплектована необходимой мебелью и бытовой техникой (холодильник, посудомоечная машина, варочная панель и духовой шкаф...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Технодом

Документы проверены

+7 985 560 71...

Написать

20 минут назад

Квартира для постоянного

1 - 3 комн.

14 из 14

14 из 14

14 из 14

Область поиска

Область поиска

Очистить



1-КОМН. КВ., 38,2 м², 3/17 этаж

Кутузовская - 9 минут на транспорте

Московская область, Подольск, мкр. Юго-Западный, Юбилейная улица, 13а

27 000 Р/мес.

От подд. комн. платятся коммуна (без учета газа), комиссия 50%, залог 27 000 Р

Сдается 1-комнатная квартира с ремонтом, бытовой техникой (архив телевизора) в районе с развитой инфраструктурой. Окна выходят во двор. Район находится ТЦ "Пятёрочка", магазины "Магнит", "Пятёрочка", Сбербанк, автобусная и троллейбусная остановки. Удобный и быстрый выезд на южный обвод Подольска. Арендная плата 27 000 в месяц + коммунальным услуг. Квартира сдается без животных, маленьких детей. Показ в любое время по договоренности.



ИРИТОР

ID 77283981

Документы проверены

+7 967 895 15...

Написать

20 минут назад



Уютная квартира с евроремонтom

2-комн. кв., 59,4 м², 6/22 этаж

Дондзидовская - 20 минут на транспорте

Московская область, Дондзидовский м. Дондзидовская, улица Бодыкова, 24

40 000 Р/мес.

От подд. комн. платятся коммуна (без учета газа), комиссия 50%, залог 40 000 Р

Такое, как эта квартира - с продуманной планировкой, новым дизайнерским ремонтом, дорогой современной новой техникой - в комплексе нет. Ремонт делали для себя, учли каждую мелочь и Деталь. Вложили деньги в предметы декора, полностью заменили окна во всех комнатах. Выпущена планировка, комнаты светлые и изолированные, можно любые фантазии воплотить в жизнь, и ванной комнате и кухне...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ID 22653

Документы проверены

+7 966 090 64...

Написать

20 минут назад



1-КОМН. КВ., 35 м², 10/25 этаж

65



2-КОМН. КВ., 53 м², 3/5 этаж

Царицыно - 50 минут на транспорте
Москва, ТАО (Приморский) м. Царицыно, Царицынское поселение, пос. Славянка, 11.

20 000 Р/мес.

От года, комн. потолки выключены (без счётчиков), комиссия 100%, без залога.

Номер лота - 3203057 БЕЗ ДЕПОЗИТА. Рассмотрим ВСЕХ. На длительный срок. Есть стиральная машина, холодильник, плита. Встроенные шкафы. КОМНАТ ПУСТЫЕ (БЕЗ МЕБЕЛИ). Экологически чистый район. Все платежи включены. Оплата услуг агентства строго по факту сделки. ИНКОМ-Таганское.

ИНКОМ-Недвижимость. Арнда
Документы проверены
+7 966 056 22 ...



3-КОМН. КВ., 63 м², 4/4 этаж

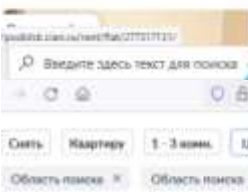
Подольск - 10 минут на транспорте
Московская область, Подольск городской округ, пос. Дубровицы

30 000 Р/мес.

От года, комн. потолки не выключены, комиссия 70%, залог 30 000 Р

Сдается 3-х комнатная квартира в п. Дубровицы, 4 этаж, лифта нет. Новый дом, соседи тихие, двор с детской и спортивной площадками. Вокруг есть вся необходимая инфраструктура, школа, садик, поликлиника, остановки общественного транспорта и т.д. Квартира сдается ПУСТАЯ (БЕЗ МЕБЕЛИ и ТЕХНИКИ). Комнаты все изолированные. Депозит можно разделить на 2 месяца. Рассматриваются платежеспособные граждане.

MORE
Агентство недвижимости
Документы проверены
+7 910 429 05 ...
Написать



1-КОМН. КВ., 40 м², 6/10 этаж

Домодедовская - 50 минут на транспорте
Московская область, м. Домодедовская, Домодедовский городской округ, пос. Санатория Подпосковье, 9

29 000 Р/мес.

От года, комн. потолки выключены (без счётчиков), комиссия 50%, залог 25 000 Р

Сдам 2-комнатную квартиру Домодедово, Санаторий Подпосковье, д. 9, на 8 этаже/12 этажного панельного дома. Квартира с косметическим ремонтом, со всей необходимой мебелью и техникой. - Развитая инфраструктура в пешей доступности. Близкая школа в д. Заборы в 5 минут езды. - Прямое транспортное сообщение со столицей, метро Домодедовская и другим населённым пунктами. - Рассматриваем платежеспособных кандидатов. - Разовая агентская комиссия 50% при подписании договора...

Агентство недвижимости
АсНедвижимость
Документы проверены
+7 916 810 39 ...
Написать



1-КОМН. КВ., 34 м², 3/5 этаж

Аннino - 20 минут на транспорте
Москва, ТАО (Волоколамское) м. Аннino, Раменское поселение, пос. Ерино, 9

25 000 Р/мес.

От года, комн. потолки выключены (без счётчиков), комиссия 50%, залог 25 000 Р

Арт. 30223905 Сдается теплая, уютная, чистая 1-комнатная квартира на длительный срок. Общая площадь 34 кв.м. площадь комнаты 13 кв.м., кухня 9 кв.м. Есть лоджия и раздельный санузел с кафельной плиткой, окна пластиковые. Квартира расположена на 3 этаже 5-этажного панельного дома. Свободная парковка. В...
Активация Windows
Настройка Windows, устранение неполадок
+7 980 710 66 ...
Написать

The screenshot displays three real estate listings on a website. The first listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. кв., 33 м², 9/9 этаж) in Podolsk, priced at 40,000 rubles per month. The second listing is for a 3-bedroom apartment (3-комн. кв., 60 м², 1/9 этаж) in Podolsk, priced at 43,000 rubles per month. The third listing is for a 1-bedroom apartment (1-комн. кв., 35 м², 3/20 этаж) in Podolsk, priced at 43,000 rubles per month. Each listing includes a photo of the interior, a brief description, and contact information for the agent.

1-комн. кв., 33 м², 9/9 этаж
Подольск - 3 минуты на транспорте
Московская область, Подольск, мкр. Мещеряковский, м. Подольск, улица Свердлова, 13
40 000 Р/мес.
От туда, кухня, платили выключены (без счетчиков), без комиссии, залог 10 000 Р
Рядом в центре города! Рядом с парком, магазины, автобусные остановки, фитнес центры! Все необходимое в квартире есть, газовой и мрамор! Свежий ремонт!! Сдается с 1 августа! Платежеспособным, чистоплотным! ВАЖНО! не курить без детей и животных! Фиксированная аренда + счетчики электроэнергии и оплата интернета! Собственник! Посредники и агентства не беспокоить! Субаренда НЕ допускается!! Залог можно разбить на несколько месяцев! — Приоритетно, у собственников могут быть дополнительные...
ID 10678961
+7 966 057 39...
Написать

3-комн. кв., 60 м², 1/9 этаж
Подольск - 3 минуты на транспорте
Московская область, Подольск, мкр. Юбилейный, Парковский проезд, 12
43 000 Р/мес.
На несколько месяцев, кухня, платили выключены (без счетчиков), без комиссии, залог 43 000 Р
Сдается 3к. квартира от собственника по адресу Подольск, Парковский проезд, д. 12. Комиссии нет! Оплата за месяц вперед + возвратный залог. Цена 43000 — свет и вода по счетчикам. Квартира после косметического ремонта, вся необходимая техника для проживания есть (стиральная машина, холодильник, плита, микроволновка, телевизор). Бонусом идет подвал на лоджии для хранения заготовок и овощей...
ID 94674245
+7 966 027 40...
Написать

1-комн. кв., 35 м², 3/20 этаж
Быстрове - 7 минут на транспорте
Московская область, Домodedово, Парк Старт НР, улица Домская, 1
43 000 Р/мес.
Активация Windows
Чтобы использовать Windows, перейдите в магазин
Подольск
ID 10678961
+7 966 057 39...
Написать

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

Анализ фактических цен в жилых комплексах

Фильстры Студия 1 2 3 4+ Цена от - до Метро Район Шоссе Сохранить локис Спросить

Russian Design District

Оптовая 35 мин. Москва, пос. Ватулинка, ул. 1 в Ватулинская, 18 км до МКАД

Студия	от 25 м²	от 8 204 696 Р
1-комн.	от 35,6 м²	от 9 537 020 Р
2-комн.	от 47,9 м²	от 13 123 990 Р
3-комн.	от 50,8 м²	от 14 385 260 Р
4-комн.	от 60,2 м²	от 19 703 800 Р

Культурно-образовательный кластер Russian Design District - проект девелоперской компании Группы Родина. Строится как центр притяжения Новой...

Застраивает Группа Родина

+7 800 400 40 40 Позвоните мне

Остафьево

Шереметьево 18 мин. пос. Рассоховское, с. Остафьево, ш. Остафьевское, ЖВ Остафьево, 13 км до МКАД

Студия	от 23,2 м²	от 6 260 365 Р
1-комн.	от 26 м²	от 7 524 743 Р
2-комн.	от 32 м²	от 7 941 066 Р
3-комн.	от 51 м²	от 9 980 946 Р
4-комн.	от 70,4 м²	от 11 955 246 Р

«Остафьево» — масштабный жилой комплекс в Новой Москве. Район привлекает хорошей транспортной доступностью станции МЖД «Шереметьево» и...

Застраивает Группа «Авеста»

+7 800 400 40 40 Позвоните мне

Домодедово Парк

Подольск 34 мин. Московская обл., Домодедовский район, ул. Творчества, 17 км до МКАД

Студия	от 27 м²	от 3 952 256 Р
1-комн.	от 35 м²	от 3 110 356 Р
2-комн.	от 54 м²	от 5 930 720 Р

Жилой комплекс расположен в 11 км от столицы на берегу реки Пахра. Легко добраться как на общественном транспорте, так и на автомобиле. К...

Застраивают ГК «Импульс», ГК «Соларис»

+7 800 400 40 40 Позвоните мне



3-комн. кв., 104 м², 3/6 этаж

[ЖК «Юг Котловая, 55 \(Брасовая Горка-3\)»](#)

Подольск · 5 минут на транспорте

Московская область, Подольск, мкр. Красная Горка, Котловая улица, 55к1

11 000 000 ₽

105 769 ₽/м²

[Получить историю цен](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

МИЗЛЬ 

 Документы проверены

+7 966 140-77...

Арт. 26319071 Продаётся просторная 3-комнатная квартира в новом кирпичном доме. Общая площадь: 104 кв.м площадь комнат 19.8+16.7+16.8 кв.м. В квартире просторный холл, есть 2 кладов, гардеробная и раздельный санузел. Планировка изолированная. Квартира расположена на 3 этаже 6-этажного нового кирпичного дома. Во дворе детская площадка. Рядом остановка общественного транспорта. Ждём вас на просмотр!

Активация Windows

Получить историю цен

69

2-комн. кв., 77 м², 4/17 этаж
 ЖК «Народный»
 сдана ГК, в кв. 2022 года
 М Подольск - 5 минут на транспорте
 Московская область, Подольск, мкр. Шатнинский, н. Подольск, Народная улица, 33
9 500 000 Р
 123 377 Р/м²
 Получить ипотеку онлайн
 Продается просторная двухкомнатная квартира, расположенная на 4 этаже 17-этажного монолитно-...

2-комн. кв., 87 м², 12/17 этаж
 ЖК «Народный»
 сдана ГК, в кв. 2022 года
 М Подольск - 5 минут на транспорте
 Московская область, Подольск, мкр. Шатнинский, н. Подольск, Народная улица, 33
12 950 000 Р
 148 851 Р/м²
 Получить ипотеку онлайн
 В тихом районе г. Подольск в 20 мин от ст. в Подольск продается монолитно-каркасное здание с...

1-комн. кв., 41,8 м², 7/17 этаж
 ЖК «Шатнинский»
 сдана ГК, в кв. 2022 года
 М Бунинская аллея - 25 минут на транспорте
 Московская область, Подольск, мкр. Шатнинский, н. Бунинская аллея, Пискаревская улица, 15к1
5 000 000 Р
 119 617 Р/м²
 Получить ипотеку онлайн
 Продается просторная однокомнатная квартира в ЖК ШЕПТИЧКА, по условиям права требования...

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 сентябрь 2022 г.

Таблица 2

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	90 000-110 000
Эконом+	110 000-150 000
Бизнес-класс	От 150 000 – 280 000

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

Земельный рынок Московской области

Обзор рынка земельных участков Московской области

Земельные участки в Подмосковье за год подорожали на 20%

В других компаниях также зафиксировали заметный рост стоимости земли в Подмосковье. Так, в ЦИАН сообщили о росте цен примерно на 18% в результате прошлогоднего всплеска спроса в 1,8 раза. Ранее интерес покупателей к земельным участками связывали с пандемией коронавируса — горожан заинтересовала возможность покупки земли под ИЖС из-за карантина и закрытия границ.

«Мы вам обещаем, что до середины года мы разработаем механизм, который даст возможность выдавать ипотеку по всем льготным программам на этапе стройки под ИЖС, в том числе деревянное ИЖС в любом своем исполнении. И это даст точно взрывной вектор в развитии всего жилищного строительства», — сказал тогда Стасишин.

По данным аналитиков, сейчас сотка земли под ИЖС без учета элитных объектов в среднем стоит 120 тыс. рублей. «За год стоимость сотки в массовом сегменте выросла, в зависимости от конкретного направления, на 15-30 тыс. рублей. Максимальный рост наблюдался на Дмитровском направлении за счет ремонта трассы. Высокие показатели роста зафиксированы на Калужском, Каширском, Минском, Симферопольском направлениях», — приводит РБК комментарий главы департамента городской недвижимости «НДВ-Супермаркет Недвижимости» Елены Мищенко.

По данным «НДВ», самые дорогие участки сейчас продаются на Рублево-Успенском шоссе, где сотка земли стоит примерно 89,3 млн рублей. Самые дешевые участки предлагаются на юго-востоке и востоке Московской области, где средняя стоимость сотки сейчас составляет 60 тыс. рублей.

Чиновник также говорил, что Минстрой совместно с Минпромторгом и госкомпанией «Дом.РФ» планирует создать реестр эффективных проектов индивидуального жилищного строительства. «Это даст возможность банку четко, точно оценить реальную себестоимость, какой объем материалов, какого вида, какая технология используется. И ровно на этот объем выдать ипотечный продукт, приближенный к рыночной [ипотечной ставке], а лучше по ставке субсидированной», — отмечал Стасишин.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Земельные участки также подорожают в этом году, считает основатель и генеральный директор инвестиционной компании Realiste Алексей Гальцев. «Рост будет в пределах 30%. Те, кто не решился приобрести его в прошлом году, в зимний период подумают еще раз над своим решением и приобретут. Причина — все тот же перевод большинства москвичей на удаленный график работы», — пояснил эксперт.

Поэтому, задаваясь вопросом покупки земли, нельзя пренебрегать знаниями, уже собранными на рынке, для чего лучше прибегнуть к услугам внутренних или привлеченных консультантов, способных оценить привлекательность конкретного участка для будущего покупателя». После нескольких лет стремительного роста цен на земельные участки в столице и вокруг нее настало время стабилизации стоимости земли.

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%.

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

Цена сотки земли в московской области по районам 2021

Следующим важным критерием, влияющим на стоимость дома, является расстояние от МКАД. Как уже ранее говорилось, большинство людей покупают участки как можно ближе к Москве, чтобы выезжать в столицу для работы. Участки, расположенные в 60 километрах и дальше от МКАД, используются под дачи. Поскольку ехать до них долго и весьма затратно, то земля для проживания там покупается довольно редко.

В заключение можно сказать, что стоимость 1 га земли будет зависеть от многих факторов и в первую очередь от площади, целевого назначения, ценности и месторасположения земли. В условиях российских реалий кадастровая стоимость участка зачастую будет выше рыночной, при этом ставка налога в любом случае будет рассчитываться от кадастровой стоимости участка.

«Дешевую пятерку» открывает Егорьевское шоссе: 1,6 млн рублей за участок и 190 тыс. рублей за сотку. Следом за ним идет Новорязанское шоссе, где за участок просят чуть дороже – 1,8 млн рублей. Третье с конца по общей стоимости земли – Горьковское шоссе (2,1 млн рублей за участок, 194 тыс. рублей за сотку). Затем идут Носовихинское (2,2 млн рублей за участок, 197 тыс. рублей за сотку) и Фряновское шоссе (2,4 млн рублей за участок, 201 тыс. рублей за сотку).

Если проехать далее по шоссе, то после 30 км от МКАД цена уже начинается от 350-400 тыс. руб. за сотку. Направление считается одним из лучших в плане экологии, развитой инфраструктуры, и готовое жилье на участке здесь имеет повышенную цену, если сравнивать со всем Подмосковьем.

Кадастровая стоимость земельных участков, в отличие от рыночной, определяется государством.

Она производится не более, чем раз в три года, и не менее одного раза в пять лет, что зависит от целевого назначения участка и его функционального использования. **Процедура регулируется Постановлением Правительства РФ «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель».**

Хотите узнать подробнее о проекте

За год в Подмосковьи земля для строительства частного дома, по данным агентства по недвижимости, подорожала на 20%. В среднем стоимость подмосковной сотки достигла 120 тысяч рублей. В зависимости от расположения — это на 15-30 тысяч больше, чем в феврале прошлого года. Самые дорогие предложения были зафиксированы на Дмитриевском шоссе — так как была отремонтирована трасса. Выросли цены и в других направлениях: Каширском, Симферопольском и др.

В других регионах цены на загородную недвижимость также выросли — на 10-24%. В Белгородской области дачи подорожали на 36%. Средняя стоимость дома в России — 1,8 млн рублей, дачи — 530 тысяч рублей. Коттеджи и таунхаусы дороже — 6 млн рублей и 4,8 млн рублей соответственно.

Не у всех есть средства и желание приобрести земельный участок для ИЖС или готовый дом. В прошлом году многие россияне предпочли арендовать объекты загородной недвижимости, чтобы не проводить теплые дни запертыми в квартире (тогда был период ограничительных мер). Стоимость аренды возросла на 20%. В среднем дом в России можно снять за 55 тысяч рублей в месяц (год назад — 45,7 тысяч рублей).

Считается, что ажиотаж вызван пандемией. Соблюдать социальную дистанцию в мегаполисах очень сложно. Куда комфортнее жить в собственном, отдельно стоящем доме с участком, дышать свежим воздухом — подальше от скопления людей и без страха локдауна. Также дача — возможность отдохнуть, когда границы закрыты и практически никуда вылететь на время отпуска не получается.

Риелторы отметили, что люди ищут недорогие варианты (около 60 тысяч рублей за сотку) в юго-восточной и восточной части региона — в расчете построить дачу или жилой коттедж, когда появится финансовая возможность. Аналитики ЦИАН подтверждают скачок цен в Московской области. Они считают, что спрос на земельные участки в прошлом году повысился почти в 2 раза. Вероятно, это повлекло за собой и рост стоимости подмосковных земель — на 18% (агентства насчитали 20%). Средняя цена сотки для индивидуального жилищного строительства составила 72,4 тысяч рублей (меньше, чем определили в агентствах). Дороже в Крыму (150 тысяч рублей),

Ростовской области (128 тысяч рублей) и Краснодарском крае (100 тысяч рублей) — по данным онлайн-сервиса с объявлениями о недвижимости. Средняя стоимость участка под ИЖС в стране за 2020 год — 39,3 тысячи рублей за сотку, под СНТ — 28,8 тысяч рублей.

Интерес граждан к покупке земельных участков растет в том числе под влиянием пандемии, отметили эксперты компании «Этажи». Спрос на загородную недвижимость еще в прошлом году увеличился в 2,6 раза — рост продолжается и сейчас, особенно в сегменте дач и земли под строительство.

Аналитики прогнозируют основной рост спроса на земельные участки на лето 2021 года. Основой для этих выводов стала появившаяся у покупателей возможность оформить льготную ипотеку под 6% на строительство частного дома — напомним, премьер Михаил Мишустин утвердил данное расширение программы в конце апреля.

Сильнее всего должны подорожать земельные участки в организованных поселках с управляющей компанией, охраной и прочими удобствами, считают специалисты. Однако на рынке загородного жилья сейчас наблюдается дефицит ликвидного предложения, и найти подходящий объект может быть сложно. В отдельных случаях даже приобретаются участки уже с домами, которые потом идут под снос и новое строительство.

По данным «НДВ», самые дорогие участки сейчас продаются на Рублево-Успенском шоссе, где сотка земли стоит примерно 89,3 млн рублей. Самые дешевые участки предлагаются на юго-востоке и востоке Московской области, где средняя стоимость сотки сейчас составляет 60 тыс. рублей.

По данным аналитиков, сейчас сотка земли под ИЖС без учета элитных объектов в среднем стоит 120 тыс. рублей. «За год стоимость сотки в массовом сегменте выросла, в зависимости от конкретного направления, на 15-30 тыс. рублей. Максимальный рост наблюдался на Дмитровском направлении за счет ремонта трассы. Высокие показатели роста зафиксированы на Калужском, Каширском, Минском, Симферопольском направлениях», — приводит РБК комментарий главы департамента городской недвижимости «НДВ-Супермаркет Недвижимости» Елены Мищенко.

«Мы вам обещаем, что до середины года мы разработаем механизм, который даст возможность выдавать ипотеку по всем льготным программам на этапе стройки под ИЖС, в том числе деревянное ИЖС в любом своем исполнении. И это даст точно взрывной вектор в развитии всего жилищного строительства», — сказал тогда Стасишин.

В других компаниях также зафиксировали заметный рост стоимости земли в Подмосковье. Так, в ЦИАН сообщили о росте цен примерно на 18% в результате прошлогоднего всплеска спроса в 1,8 раза. Ранее интерес покупателей к земельным участками связывали с пандемией коронавируса — горожан заинтересовала возможность покупки земли под ИЖС из-за карантина и закрытия границ.

Чиновник также говорил, что Минстрой совместно с Минпромторгом и госкомпанией «Дом.РФ» планирует создать реестр эффективных проектов индивидуального жилищного строительства. «Это даст возможность банку четко, точно оценить реальную себестоимость, какой объем материалов, какого вида, какая технология используется. И ровно на этот объем выдать ипотечный продукт, приближенный к рыночной [ипотечной ставке], а лучше по ставке субсидированной», — отмечал Стасишин.

Рынок земельных участков московской области 2021 аналитика

Ситуация на рынке недвижимости во второй половине 2020 г. очень напоминает конец 2014 г. Тогда не было никакой эпидемии, но также обвалились цены на нефть, Запад ввел санкции, обесценился рубль, произошел отток средств с банковских вкладов. Все это спровоцировало ажиотаж на рынке недвижимости и резкий рост цен – см. «Обзор рынка недвижимости по итогам 2014 года».

Снижение ипотечных ставок напрямую отразилось на доступности жилья. При том же размере ипотечных платежей заемщик получил возможность приобрести более дорогую квартиру, а покупатели с небольшим доходом в принципе смогли рассмотреть возможность приобретения

или

дома.

Если говорить о стоимости земли для дачного строительства, то большие участки (от 10 Га до 50 Га) на расстоянии 30-50 км от МКАД продаются по цене от 30-70 тыс. рублей за сотку.

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет.

Согласны с коллегами и в компании «Инком-Недвижимость». «По нашим прогнозам, дома большой площадью (от 500 кв. м) без внешней и внутренней отделки окончательно перейдут в разряд неликвидных в 2021 году», — прогнозирует замдиректора департамента загородной недвижимости компании Олег Новосад.

Рынок земли в подмосковье продолжает стагнировать Во-вторых: Иными словами, если вы хотите получить земельный участок поближе к Москве, и поставить на нем дом или другую недвижимость, то эта статья поможет вам узнать стоимость выкупа земельного участка в Московской области.

Рынок Земли Московской Области В 2021 Году

Несомненным преимуществом этого способа является ликвидность и надежность объекта инвестирования. Это имущество не может обесцениться как бумаги и деньги (что в истории нашей страны происходило не раз), и его всегда можно продать. Земля в цене за счет того, что ее можно использовать с различными целями, она интересует не только частных лиц, но и обеспеченные финансами организации.

Не секрет, что главный фактор, влияющий на стоимость любого продукта — это спрос. Основная масса земельных участков, представленных на рынке загородной недвижимости Подмоскovie, делится на две категории. Земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и участки в дачных и садовых товариществах. И рассматривать их следует отдельно.

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.

МОСКВА, 14 мар — ПРАЙМ. Земельные участки под строительство индивидуального жилья за последний год выросли в цене вблизи всех крупных российских городов. Об этом пишет «Российская газета» со ссылкой на данные федерального портала «Мир квартир».

А чтобы новые покупатели смогли приобрести сильно подорожавшие новостройки, ставки по ипотеке должны опуститься еще ниже. В обозримом будущем это вряд ли возможно – в 2021 г. ставки, скорее всего, скорректируются вверх. На вторичном рынке также появились признаки снижения спроса — предложение сжалось до такой степени, что люди не могут найти ничего для себя подходящего по цене и качеству.

Весной в России начала действовать программа льготной ипотеки на покупку жилья в новостройке под 6,5% годовых (пока она продлена до 1 июля 2021 года). Низкие ставки применялись не только в сегменте новостроек — для вторичного рынка минимальная ставка 7,3% тоже оказалась востребованной. На такой шаг правительство было вынуждено пойти из-за проседания рынка, спровоцированного периодом самоизоляции. **Неопределенность перспектив и массовые сокращения вынудили многих россиян вложить накопления в недвижимость. Этому способствовало, в том числе, снижение ставок по банковским вкладам и ключевой ставки ЦБ РФ — она повлияла на уменьшение ставок по ипотеке и рост сделок с привлечением кредита.**

Полноценно провести сделку в режиме онлайн по-прежнему непросто (особенно актуально это было весной, когда постоянно сбоил Росреестр), участники рынка достаточно быстро учатся использовать дополнительные ресурсы — получают справки через официальные сайты ведомств, практикуют онлайн-просмотры и пользуются услугами курьеров вместо личных визитов в офис.

Тренд роста спроса на загородную недвижимость сформировался еще до начала пандемии. Этому во многом способствовали меры государственной поддержки сектора: стартовала программа «Сельская ипотека», материнский капитал разрешили использовать для строительства домов на садовых участках, отметил Дмитрий Алексеев.

Деньги я предпочитал копить, а не тратить на всякие глупости вроде игрушек и сладостей. Как-то раз в первом классе я обменял гоночную машинку на «настоящий бриллиант». Сосед-третьеклассник надул меня, продав мне под видом алмаза стекляшку из люстры... К началу 90-х я накопил, продавая пойманную дедушкой рыбу, 120 рублей.

Что касается инвесторов, на которых очень надеются и девелоперы, и продавцы на вторичном рынке, то они ситуацию не спасут. Конечно, инвесторы менее чувствительны к ценам, чем обычные покупатели, приобретающие квартиры, чтобы в них жить, однако повышение стоимости актива на входе снижает его инвестиционную привлекательность.

Если проехать далее по шоссе, то после 30 км от МКАД цена уже начинается от 350-400 тыс. руб. за сотку. Направление считается одним из лучших в плане экологии, развитой инфраструктуры, и готовое жилье на участке здесь имеет повышенную цену, если сравнивать со всем Подмосковьем.

Это идеальный вариант для тех, кто не желает расставаться с комфортом городской цивилизации и экологичностью. КП располагает благоприятными условиями для спокойной семейной жизни и отдыха на природе. Поселок обладает всеми необходимыми преимуществами для полноценной жизни: Доступность.

Продается участок 18,4 сотки 4-я очередь. У старицы Шерны. Земельные участки ИЖС (земли населенных пунктов) в Коттеджном посёлке «Лесные дали» (д. Калитино), расположенном в хвойном лесу на берегу реки Шерна. Отлично для дачи или пмж: без шума от дороги, 7,5 — 40 соток.

Участки оснащены 2-мя прудами: рыболовный и для купания. Также в 900 метрах протекает канал им. Москвы и на расстоянии 300 метров огромное рыболовное озеро. В шаговой доступности продуктовый магазин. Добраться можно на электричке с Савеловского вокзала или на автобусе от метро Алтуфьево. Савеловская, Тимеязевская. Цена низкая и все денежные средства идут на благоустройство окружающей территории.

Хотите жить в экологически чистом и красивом месте? Позвольте себе купить участок, на котором можно построить дом или дачу, жить постоянно или приезжать на выходные. Поселок хорошо вписан в природное окружение. Дачный поселок «Полесье» — это уникальная местность, где органично соседствуют блага цивилизации и первозданность природных объектов.

В России прогнозируют рост цен на земельные участки под ИЖС

«В этом году ожидается рост спроса на земельные участки по причине возможности оформить льготную ипотеку на строительство дома. В 2021 году мы ожидаем рост к текущей стоимости примерно на уровне 3-5%, причем основное повышение придется до конца лета», — заявила ТАСС главный эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирюхина.

Тем временем средняя стоимость частного дома в России с начала года повысилась на 2,8%, при этом самые высокие цены отмечены в столичных регионах, а также в Севастополе и Сахалинской области, сообщил вчера РБК со ссылкой на исследование аналитиков федерального портала «Мир квартир».

Четвертое место составленного «Миром квартир» рейтинга регионов с самыми дорогими частными домами занимает Севастополь с 9,6 млн руб. за лот. Замыкает первую пятерку Сахалинская область, где средняя стоимость дома в начале мая 2021 года составляет 9,2 млн руб.

Земельные участки под строительство индивидуального жилья могут подорожать в России на 3-5% к текущей стоимости до конца нынешнего года на фоне распространения семейной ипотеки на такие проекты, а также из-за продолжающегося тренда на загородную недвижимость, который начался во время самоизоляции.

Напомним также, в конце марта Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ предложило создать типовые проекты домов и коттеджей для индивидуального

жилищного строительства (ИЖС) в российских регионах. Об этом заявила в Совете Федерации директор департамента жилищной политики Минстроя Ольга Корниенко.

Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2021 год от

В III квартале 2020 г. экономика России сжалась на 3,6% в годовом выражении после спада на 8% по итогам II, подсчитал Росстат. Реальные располагаемые доходы россиян сократились на 4,8% и 8,4% соответственно. Суммарно по итогам января-сентября 2020 года россияне, по официальным данным, обеднели на 4,3%. Цены на нефть с начала 2020 г. упали с почти \$70 до \$30-50 за баррель, причем в апреле 2020 г., в период локдауна, стоимость основного экспортного товара РФ, от которого зависит наполнение бюджета, опускались ниже нулевой отметки. Нефть, как обычно, потянула за собой рубль: если в начале 2020 г. за доллар давали 61-65 руб., то во втором полугодии — 70-80.

Во-вторых, одной из главных причин падения цен в 2015 г. был переизбыток предложения, в первую очередь на первичном рынке. За год этот показатель увеличился более чем на 60%. В настоящее время ситуация обратная. И на первичном, и на вторичном рынке Москвы и Подмосковья предложение находится на минимальных уровнях. Даже несмотря на высокую девелоперскую активность.

Ажиотаж на первичном рынке московского региона и снижение ставок по несубсидируемой ипотеке простимулировали рост спроса и на вторичное жилье. Вымывание самых дешевых лотов привело к росту цен и резкому сокращению экспозиции. По оценкам риелторов, к концу 2020 г. в массовых сегментах запросы покупателей три раза превысили объем ликвидного предложения. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам ноября 2020 года».)

В целом, ситуация на рынке недвижимости во второй половине 2020 г. очень напоминает конец 2014 г. Тогда не было никакой эпидемии, но также обвалились цены на нефть, Запад ввел санкции, обесценился рубль, произошел отток средств с банковских вкладов. Все это спровоцировало ажиотаж на рынке недвижимости и резкий рост цен – см. «Обзор рынка недвижимости по итогам 2014 года». Вслед за которым последовал период спада: на вторичном рынке цены потом снижались в течение трех лет – см. обзоры за 2015-й, 2016-й и 2017 гг. – и в итоге вернулись на уровень 2013 г. То есть за три года цена метра просела на 10-15-20% в зависимости от сегмента. Новостройки «отпадались» быстрее, подешевев за 2015 г. сразу на 11,4%.

По всей видимости, до конца 2020 г. спрос останется достаточно высоким: декабрь традиционно самый урожайный месяц на рынке недвижимости. Однако уже в начале 2021 г. разрыв между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей может достичь критических величин и спрос значительно сократится – как в 2015 г., после ажиотажа 2014 г.

Анализ рынка земельных участков московской области 2021

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

— Московские центральные диаметры — полезный и удобный проект для людей, — губернатор Московской области Алексей Воробьев поблагодарил столичные власти за идею создания МЦД. — Я уверен, что он, как и наша совместная работа по общественному транспорту, даст свой положительный эффект. Еще один транспортный проект, реализация которого запланирована на ближайшие месяцы, — интеграция МЦК с железной дорогой.

Будучи в составе холдинга Vesco Group, мы обладаем уникальной базой данных заявок клиентов, обращающихся в нашу компанию, а также экспертными Правовой статус Земельный рынок Московской области официально существует с начала 1993 г. Важно! В 2021 году цены на жилье эконом-класса временно стабилизировались, что создает благоприятную конъюнктуру для инвестиций.

Согласно постановлению Правительства от 2021 г., которое было принято для регламентации принципов установления стоимости земель, переданных в пользование

физическим и юридическим лицам, основополагающим фактором при ценообразовании является кадастровая стоимость земли.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2021 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент.

- география исследования: от МКАД до границ Московской области (включая Новую Москву);
- рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);
- площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
- участки площадью 1-5 га в пределах 30-50 км от МКАД (до трассы А-107 «Бетонка»);
- участки площадью более 5 га в зоне от МКАД до границ Московской области.

Анализ рынка земли московской области 2021

Будучи в составе холдинга Vesco Group, мы обладаем уникальной базой данных заявок клиентов, обращающихся в нашу компанию, а также экспертными Правовой статус Земельный рынок Московской области официально существует с начала 1993 г. Важно! В 2021 году цены на жилье эконом-класса временно стабилизировались, что создает благоприятную конъюнктуру для инвестиций.

Тренд роста спроса на загородную недвижимость сформировался еще до начала пандемии. Этому во многом способствовали меры государственной поддержки сектора: стартовала

программа «Сельская ипотека», материнский капитал разрешили использовать для строительства домов на садовых участках, отметил Дмитрий Алексеев.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Анализ земельных участков ИЖС говорит о том, что большой популярностью пользуются земли, которые находятся в непосредственной близости от МКАД. В их число попали населенные пункты, расположенные в радиусе км от столицы, рядом с которыми проходят транспортные магистрали. В качестве основных причин высокого спроса на участки без подряда эксперты называют: Доступная стоимость земли.

Источник: <https://polic15.ru/zhaloby/dinamika-tsen-na-zemelnye-uchastki-v-moskovskoj-oblasti-v-2021-godu>

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 МЭТА, 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 промышленных 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 встрепнулись, 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 предприняли 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-podmoskovskaya-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 эконом сегмент лидирует, 80% предложений сами за себя говорят. Прочие категории, не смогли даже подтвердить свои позиции. Бизнес, комфорт, высшая категория – уступили разом несколько пунктов в процентном соотношении.

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

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

Согласия нет.

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

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

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

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

Желания потребителя, востребованность.

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

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

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

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

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

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

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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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

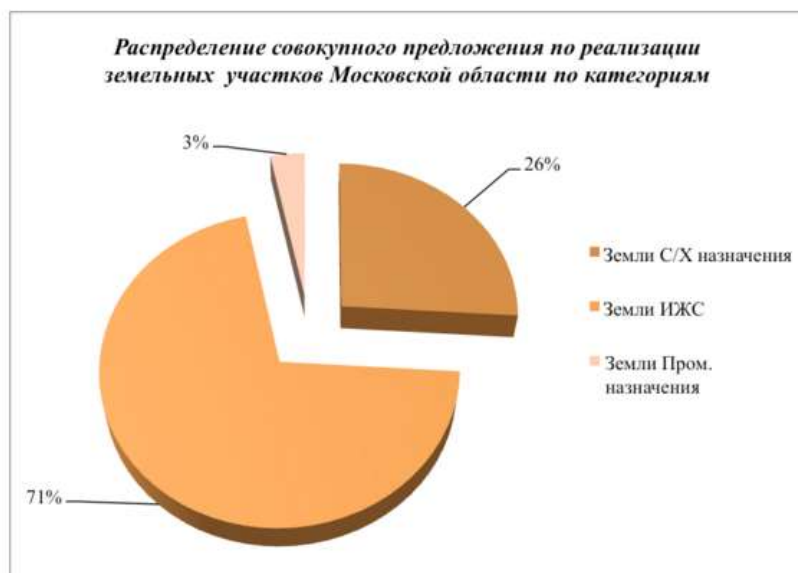


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

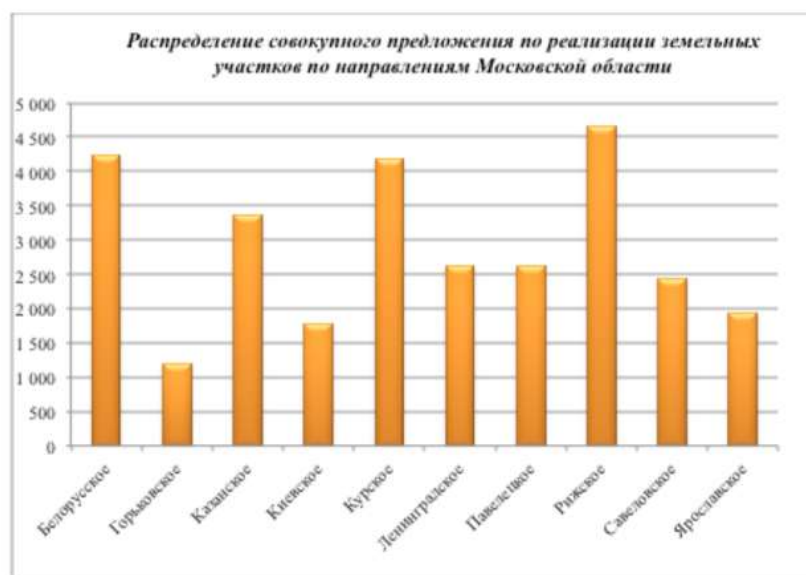


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	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, поселение Щаповское, деревня Кузенево	2 082	57 697 060	27 700	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-troitsk-5271078739
2	Новая Москва район рядом с Песье	9 500	840 275 000	88 450	https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pese-novaya-moskva-

					rayon
3	деревня Северово, городской округ Подольск, Московская область	420	12 000 000	28 571	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_4_2_ga_pod_dachnoe_stroitelstvo_d_severovo/
4	деревня Крёкшино, Новая Москва	640	150 000 000	234 375	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_massiv_6_4_ga_pod_kottedzhnuyu_zastroyku_novaya_moskva_d_krekshino/
5	пос. Марушкинское, д. Большое Свинорье	490	300 000 000	612 245	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_4_9_ga_pod_maloetazhnyu_zastroyku_pos_marushkinskoe_d_bolshoe_svinore/
6	Москва, поселение Десёновское, квартал № 88, 17	2002	12 000 000	5 994	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voskresenskoe-5624167958
7	район Щаповское, с. Ознобишино, Москва	170	15 500 000	91 176	https://www.invst.ru/prodaja/uchastki_pod_stroitelstvo_doma/uchastok_pod_usadbu_1_7_ga_oznobishino_moskva/
8	Москва, НАО (Новомосковский) , Московский поселение, № 76 квартал	35 000	38 676 000	24 286	https://www.cian.ru/sale/suburban/275841296/
9	Москва, поселение Первомайское, деревня Кукшево	300	30 000 000	100 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-troitsk-4014047027
10	Юг, Варшавское 26 км. Новая Москва район рядом с Песье	9 500	840 275 000	88 450	https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pese-novaya-moskva-rayon
11	деревня Песье, Новая Москва	256	25 600 000	100 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kievskiy-4695012753

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 5 994– 612 245 руб./ сот. Среднее арифметическое значение 127 386 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 135,4%, 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 – 2022, 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 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	2,08	3,19	4,32	5,46	6,62	7,79	8,97	10,16	11,35	12,55	13,76	14,97	16,19	17,41	18,64	19,87	21,10	22,34	23,58	24,83	26,08	27,33	28,58
	2	0,48	1,00	1,53	2,08	2,63	3,19	3,75	4,32	4,89	5,46	6,04	6,62	7,20	7,79	8,38	8,97	9,56	10,16	10,75	11,35	11,95	12,55	13,15	13,76
	3	0,31	0,65	1,00	1,53	1,71	2,08	2,44	2,81	3,19	3,56	3,94	4,32	4,70	5,08	5,46	5,85	6,23	6,62	7,01	7,40	7,79	8,18	8,58	8,97
	4	0,23	0,48	0,74	1,00	1,27	1,53	1,80	2,08	2,35	2,63	2,91	3,19	3,47	3,75	4,03	4,32	4,60	4,89	5,18	5,46	5,75	6,04	6,33	6,62
	5	0,18	0,38	0,58	0,79	1,00	1,21	1,43	1,64	1,86	2,08	2,30	2,52	2,74	2,96	3,19	3,41	3,64	3,86	4,09	4,32	4,54	4,77	5,00	5,23
	6	0,13	0,31	0,48	0,65	0,83	1,00	1,18	1,35	1,53	1,71	1,90	2,08	2,26	2,44	2,63	2,81	3,00	3,19	3,37	3,56	3,75	3,94	4,13	4,32
	7	0,13	0,27	0,41	0,55	0,70	0,85	1,00	1,15	1,30	1,46	1,61	1,77	1,92	2,08	2,23	2,39	2,55	2,71	2,87	3,03	3,19	3,35	3,51	3,67
	8	0,11	0,23	0,36	0,48	0,63	0,74	0,87	1,00	1,13	1,27	1,40	1,53	1,67	1,80	1,94	2,08	2,21	2,35	2,48	2,63	2,77	2,91	3,05	3,19
	9	0,10	0,20	0,31	0,43	0,54	0,65	0,77	0,88	1,00	1,12	1,24	1,35	1,47	1,59	1,71	1,83	1,96	2,08	2,20	2,32	2,44	2,57	2,69	2,81
	10	0,09	0,18	0,28	0,38	0,48	0,58	0,69	0,79	0,89	1,00	1,11	1,21	1,32	1,43	1,53	1,64	1,75	1,86	1,97	2,08	2,19	2,30	2,41	2,52
	11	0,08	0,17	0,25	0,34	0,44	0,53	0,62	0,71	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,39	1,48	1,58	1,68	1,78	1,88	1,98	2,08	2,18	2,28
	12	0,07	0,15	0,23	0,31	0,40	0,48	0,57	0,65	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,35	1,44	1,53	1,62	1,71	1,80	1,90	1,99	2,08
	13	0,07	0,14	0,21	0,29	0,36	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	1,58	1,66	1,74	1,83	1,91
	14	0,06	0,13	0,20	0,27	0,34	0,41	0,48	0,55	0,63	0,70	0,78	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,38	1,46	1,53	1,61	1,69	1,77
	15	0,06	0,12	0,18	0,25	0,31	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	1,43	1,50	1,57	1,64
	16	0,05	0,11	0,17	0,23	0,29	0,36	0,42	0,48	0,54	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,27	1,33	1,40	1,47	1,53
	17	0,05	0,10	0,16	0,22	0,27	0,33	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,31	1,38	1,44
	18	0,05	0,10	0,15	0,20	0,26	0,31	0,37	0,43	0,48	0,54	0,59	0,65	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30	1,35
	19	0,04	0,09	0,14	0,19	0,24	0,30	0,35	0,40	0,45	0,51	0,56	0,62	0,67	0,72	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	0,63	0,69	0,74	0,79	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21
	21	0,04	0,08	0,13	0,17	0,22	0,27	0,31	0,36	0,41	0,46	0,51	0,55	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	0,25	0,30	0,34	0,39	0,44	0,48	0,53	0,57	0,62	0,67	0,71	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	0,28	0,33	0,37	0,42	0,46	0,50	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	0,03	0,07	0,11	0,15	0,19	0,23	0,27	0,31	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	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	2,00	3,01	4,01	5,02	6,02	7,03	8,03	9,04	10,05	11,05	12,06	13,07	14,07	15,08	16,09	17,10	18,10	19,11	20,12	21,13	22,14	23,14	24,15
	2	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,01	3,51	4,01	4,51	5,02	5,52	6,02	6,52	7,03	7,53	8,03	8,54	9,04	9,54	10,05	10,55	11,05	11,56	12,06
	3	0,33	0,67	1,00	1,33	1,67	2,00	2,34	2,67	3,01	3,34	3,68	4,01	4,35	4,68	5,02	5,35	5,69	6,02	6,36	6,69	7,03	7,36	7,70	8,03
	4	0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,76	3,01	3,26	3,51	3,76	4,01	4,26	4,51	4,76	5,02	5,27	5,52	5,77	6,02
	5	0,20	0,40	0,60	0,80	1,00	1,20	1,40	1,60	1,80	2,00	2,20	2,40	2,60	2,81	3,01	3,21	3,41	3,61	3,81	4,01	4,21	4,41	4,61	4,82
	6	0,17	0,33	0,50	0,67	0,83	1,00	1,17	1,33	1,50	1,67	1,84	2,00	2,17	2,34	2,50	2,67	2,84	3,01	3,17	3,34	3,51	3,68	3,84	4,01
	7	0,14	0,28	0,43	0,57	0,71	0,86	1,00	1,14	1,29	1,43	1,57	1,72	1,86	2,00	2,15	2,29	2,43	2,58	2,72	2,86	3,01	3,15	3,29	3,44
	8	0,12	0,25	0,37	0,50	0,62	0,75	0,87	1,00	1,13	1,25	1,38	1,50	1,63	1,75	1,88	2,00	2,13	2,25	2,38	2,50	2,63	2,76	2,88	3,01
	9	0,11	0,22	0,33	0,44	0,55	0,67	0,78	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45	1,56	1,67	1,78	1,89	2,00	2,11	2,23	2,34	2,45	2,56	2,67
	10	0,10	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10	2,20	2,30	2,40
	11	0,09	0,18	0,27	0,36	0,45	0,54	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46	1,55	1,64	1,73	1,82	1,91	2,00	2,09	2,19
	12	0,08	0,17	0,25	0,33	0,42	0,50	0,58	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,33	1,42	1,50	1,58	1,67	1,75	1,84	1,92	2,00
	13	0,08	0,15	0,23	0,31	0,39	0,46	0,54	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,31	1,39	1,46	1,54	1,62	1,69	1,77	1,85
	14	0,07	0,14	0,21	0,28	0,36	0,43	0,50	0,57	0,64	0,71	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,29	1,36	1,43	1,50	1,57	1,64	1,72
	15	0,07	0,13	0,20	0,27	0,33	0,40	0,47	0,55	0,60	0,67	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,27	1,33	1,40	1,47	1,53	1,60
	16	0,06	0,12	0,19	0,25	0,31	0,37	0,44	0,50	0,56	0,62	0,69	0,75	0,81	0,87	0,94	1,00	1,06	1,13	1,19	1,25	1,31	1,38	1,44	1,50
	17	0,06	0,12	0,18	0,23	0,29	0,35	0,41	0,47	0,53	0,59	0,65	0,71	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,29	1,35	1,41
	18	0,06	0,11	0,17	0,22	0,28	0,33	0,39	0,44	0,50	0,55	0,61	0,67	0,72	0,78	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,28	1,33
	19	0,05	0,10	0,16	0,21	0,26	0,32	0,37	0,42	0,47	0,53	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21	1,26
	20	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
	21	0,05	0,09	0,14	0,19	0,24	0,28	0,33	0,38	0,43	0,48	0,52	0,57	0,62	0,67	0,72	0,76	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14
	22	0,05	0,09	0,14	0,18	0,23	0,27	0,32	0,36	0,41	0,45	0,50	0,54	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
	23	0,04	0,09	0,13	0,17	0,22	0,26	0,30	0,35	0,39	0,43	0,48	0,52	0,56	0,61	0,65	0,70	0,74	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04
	24	0,04	0,08	0,12	0,17	0,21	0,25	0,29	0,33	0,37	0,42	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,67	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,92	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	1,67	2,25	2,78	3,28	3,75	4,20	4,64	5,06	5,47	5,87	6,26	6,64	7,01	7,38	7,74	8,09	8,44	8,78	9,12	9,46	9,79	10,11	10,44
	2	0,60	1,00	1,35	1,67	1,97	2,25	2,52	2,78	3,03	3,28	3,52	3,75	3,98	4,20	4,42	4,64	4,85	5,06	5,27	5,47	5,67	5,87	6,06	6,26
	3	0,44	0,74	1,00	1,24	1,46	1,67	1,87	2,06	2,25	2,43	2,61	2,78	2,95	3,12	3,28	3,44	3,60	3,75	3,90	4,06	4,20	4,35	4,50	4,64
	4	0,36	0,60	0,81	1,00	1,18	1,35	1,51	1,67	1,82	1,97	2,11	2,25	2,39	2,52	2,65	2,78	2,91	3,03	3,16	3,28	3,40	3,52	3,64	3,75
	5	0,30	0,51	0,68	0,83	1,00	1,14	1,28	1,41	1,54	1,67	1,79	1,91	2,02	2,14	2,25	2,36	2,47	2,57	2,68	2,78	2,88	2,98	3,08	3,18
	6	0,27	0,44	0,60	0,74	0,87	1,00	1,12	1,24	1,35	1,46	1,56	1,67	1,77	1,87	1,97	2,06	2,16	2,25	2,34	2,43	2,52	2,61	2,70	2,78
	7	0,24	0,40	0,54	0,68	0,78	0,89	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,49	1,58	1,67	1,75	1,84	1,92	2,01	2,09	2,17	2,25	2,33	2,41	2,48
	8	0,22	0,38	0,48	0,60	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,43	1,51	1,59	1,67	1,74	1,82	1,89	1,97	2,04	2,11	2,18	2,25
	9	0,20	0,33	0,44	0,55	0,65	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,31	1,39	1,46	1,53	1,60	1,67	1,74	1,80	1,87	1,93	2,00	2,06
	10	0,18	0,30	0,41	0,51	0,60	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,41	1,48	1,54	1,61	1,67	1,73	1,79	1,85	1,91
	11	0,17	0,28	0,38	0,47	0,56	0,64	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,26	1,32	1,38	1,44	1,50	1,55	1,61	1,67	1,72	1,78
	12	0,16	0,27	0,36	0,44	0,52	0,60	0,67	0,74	0,81	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,29	1,35	1,40	1,46	1,51	1,56	1,62	1,67
	13	0,15	0,25	0,34	0,42	0,49	0,57	0,63	0,70	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,23	1,27	1,32	1,37	1,42	1,47	1,52	1,57
	14	0,14	0,24	0,32	0,40	0,47	0,54	0,60	0,66	0,72	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,44	1,49
	15	0,14	0,23	0,30	0,38	0,44	0,51	0,57	0,63	0,69	0,74	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,33	1,37	1,41
	16	0,13	0,22	0,29	0,36	0,42	0,48	0,54	0,60	0,65	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,23	1,26	1,31	1,35
	17	0,12	0,21	0,28	0,34	0,41	0,46	0,52	0,57	0,63	0,68	0,73	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,21	1,25	1,29
	18	0,12	0,20	0,27	0,33	0,39	0,44	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24
	19	0,11	0,19	0,26	0,32	0,37	0,43	0,48	0,53	0,58	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,19
	20	0,11	0,18	0,25	0,30	0,36	0,41	0,46	0,51	0,55	0,60	0,64	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14
	21	0,11	0,18	0,24	0,29	0,35	0,40	0,44	0,49	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10
	22	0,10	0,17	0,23	0,28	0,34	0,38	0,43	0,47	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,75	0,79	0,83	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07
	23	0,10	0,16	0,22	0,28	0,32	0,37	0,42	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,73	0,77	0,80	0,83	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	24	0,10	0,16	0,22	0,27	0,31	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,01

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-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,902	0,916	0,944	0,221	-	0,051
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,859	0,734	0,267	0,186	0,068
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,876	0,834	0,318	0,218	0,059
4.	Краснодар	Собств.	1	0,898	0,866	0,678	0,342	0,221	0,065
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,854	0,712	0,309	0,172	0,058
6.	Москва	Собств.	1	0,932	0,847	0,645	0,211	0,178	0,072
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,676	0,701	0,298	0,265	0,066
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,919	0,802	0,899	0,265	0,243	0,072
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,898	0,887	0,745	0,234	0,167	0,055
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,899	0,856	0,665	0,212	0,165	0,056
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,834	0,665	0,355	0,219	0,065
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,906	0,821	0,322	0,243	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,875	0,688	0,308	0,188	0,051
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062
	Среднее по 2021 г.	Собств.	1	0,874	0,849	0,705	0,307	0,210	0,066

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ПША, РЦ, ед.пзм.	Расстояние, ед.пзм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офеты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 437 380*(Расстояние от центра) ^{-1,055}	0,7961	0,892	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ПША = 197 848*(Расстояние от центра) ^{-0,977}	0,866	0,866	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 456 565*(Расстояние от центра) ^{-1,002}	0,815	0,902	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ПША = 172 840*(Расстояние от центра) ^{-0,95}	0,717	0,847	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 52 304*(Расстояние от центра) ^{-0,737}	0,815	0,903	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ПША = 40 662 *(Расстояние от центра) ^{-0,699}	0,737	0,858	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	РЦ = 297 017*(Расстояние от центра) ^{-1,179}	0,927	0,963	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	Офеты						
2.1.	Торговое	РС = 51 505*(Расстояние от МКАД) ^{-0,809}	0,666	0,817	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 531*(Расстояние от МКАД) ^{-0,773}	0,739	0,856	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офеты						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 522,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,491}	0,659	0,812	руб./кв. м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Офеты						
4.1.	Производственно-складское	РС = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-1,036}	0,869	0,932	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-2022 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.). Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Отметим, что левый столбец в каждой таблице оказывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена средняя по всем участникам в опросе оценщикам величина, обратная значению ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

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 коммерческую 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 жилую застройку

№	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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 9. 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 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мексостав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/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)	0,25
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 -2022 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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

		Земельные участки. Данные, усредненные по России ³										
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
объект оценки	Площадь, сот.	аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
	100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
	200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
	300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
	500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 36

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Москва												
Площадь, сот.		аналог										
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,47	1,79	2,01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75	
	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86	
	30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54	
	50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37	
	70-90	0,46	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26	
	90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	
	110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	
	130-150	0,39	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	
	150-170	0,38	0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	
	170-200	0,36	0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Санкт-Петербург.

Таблица 37

Земельные участки. Данные по г. Санкт-Петербург ⁵												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,08	1,13	1,17	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,28	1,29
	50-100	0,93	1,00	1,05	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,19
	100-200	0,88	0,95	1,00	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14
	200-300	0,85	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
	300-400	0,83	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
	400-500	0,82	0,88	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,05
	500-600	0,81	0,87	0,91	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
	600-700	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
	700-800	0,79	0,85	0,89	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0,78	0,84	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 38

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Санкт-Петербург												
объект оценки	Площадь, сот.	аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
	0-50	1,00	1,26	1,46	1,62	1,74	1,83	1,91	1,98	2,04	2,10	2,15
	50-100	0,79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,46	1,52	1,57	1,62	1,67	1,70
	100-200	0,69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,36	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32
	300-400	0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23
	400-500	0,54	0,69	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
	600-700	0,50	0,64	0,73	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
	700-800	0,49	0,62	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	800-900	0,48	0,60	0,69	0,77	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
900-1000	0,47	0,59	0,68	0,76	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	

Таблица 39

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Санкт-Петербург											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,60	2,03	2,33	2,57	2,77	2,95	3,10	3,25	3,41
	10-30	0,62	1,00	1,27	1,45	1,60	1,73	1,84	1,94	2,03	2,13
	30-50	0,49	0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,53	1,60	1,68
	50-70	0,43	0,69	0,87	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,40	1,47
	70-90	0,39	0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,33
	90-110	0,36	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23
	110-130	0,34	0,54	0,69	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,16
	130-150	0,32	0,52	0,65	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10
	150-170	0,31	0,49	0,62	0,72	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05
	170-200	0,29	0,47	0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн.человек.

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек ⁶												
объект оценки	Площадь, сот.	аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
	0-50	1,00	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
	50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58
	100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
	200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
	300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
	400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
	500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
	600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
	700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,57	2,08	2,57	2,95	3,27	3,55	3,80			
	50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
	100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04	2,13
	200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73
	300-400	0,34	0,53	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44	1,51
	400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36
	500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25
	600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
	700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
	800-900	0,37	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	
	900-1000	0,35	0,47	0,58	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 42

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек										
Площадь, сот.	аналог									
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46
	10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26
	30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16
	50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11
	70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08
	90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05
	110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03
	130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01
	150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00
	170-200	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн.человек.

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек ⁷											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,34
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,23
	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,08
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06
	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,02
	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,01
	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	1,00

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32
	50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28
	100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80
	200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52
	300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35
	400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24
	500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16
	600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
	700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04
	800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00
	900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13
	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60
	30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38
	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27
	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10
	130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 54

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

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние 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...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	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	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	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...-26%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...14%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...12%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	5...14%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...10%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...16%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...18%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...12%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...17%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	7...9%	М.О.

Источник: СРК-2022 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

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

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: СРК-2022 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 5 994– 612 245 руб./ сот.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Подольск стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 90 000 -280 000 рублей за квадратный метр.

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 5000 – 16 000 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/analitics/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/analitics/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;

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

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 недвижимость за сентябрь 2022 г.

Таблица 4

Класс	Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м
Эконом	90 000-110 000
Эконом+	110 000-150 000
Бизнес-класс	От 150 000 – 280 000

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Подольска лежит в диапазоне 9 000 – 13 500 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 неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня 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;

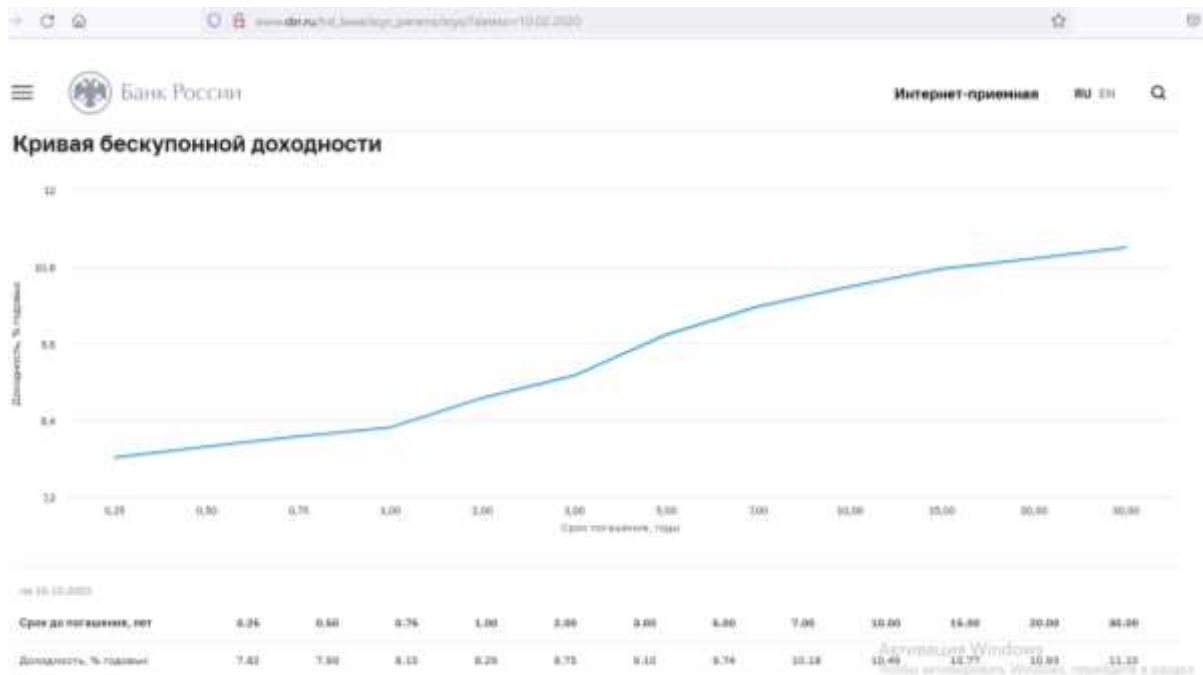
Y_L – премия за риск ликвидности;

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 9,64% http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?dateto=10.02.2020



Определение рисков

Степень специализированности	Надбавка на инвестиционный надбавочник	Тип объекта
Низкая	0 – 2,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 – 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, 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 11,20%, а типичный срок реализации квартир составляет 2-5 месяцев, принимаем среднее значение 3,5 месяцев, ввиду нестабильности в экономике, увеличения ключевой и ипотечной ставки и уменьшаемого спроса на жилье.

премия за риск ликвидности составила: (11,20*3,5)/12=3,27% .

→ ↺ 🏠 <https://statieft.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g&omektrovki-chitykh-zdaniy-i-pomeschenij/275-ko>

Исходная страница Задание_MBF.docx - ...

Отчеты и предложения

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 12.07.2022 г.)

тепелные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	13	9	8	9	11
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	5	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	4	3	4	5

Источник: <https://statieft.ru/statistika-na-01-01-2021g?ysclid=l7r9en854v177797976>

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 – 11,20%

k – срок прогнозирования 6 лет .

В данных условиях фактор фонда возмещения для индивидуальных жилых домов составляет 12,57%.

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

Таблица 5

Год	Макс.	Мин.
2022	8,70%	6,90%
2023	6,90%	5,10%
2024	5,95%	5,05%
2025	5,45%	4,55%
2026	5,45%	4,55%
Δ	36,90%	29,01%

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

Расчет ставки капитализации

Таблица 6

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	11,20%
Премия за риск рынка недвижимости	0,5%
Премия за риск управления недвижимостью	0%
Премия за риск ликвидности	3,27%
Ставка дохода на капитал	14,97%
Δ	29,01%-36,90%
Фактор фонда возмещения	12,57%
Норма возврата капитала	3,65%-4,64%
Ставка капитализации	10,33%÷11,32%

Источник: расчет Оценщика

Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = P_{rx}(CCC + ДКИ)$$

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 29, 2021 г.

Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области



СРД-29, ноябрь 2021 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпри- нимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2020 г	Ноябрь 2021 г.

16.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. Проектам	1, 3	41	45
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. Проектам	1, 3	35	39
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	37	39
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	31	34
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	38	37
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	31	33
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	25-30	26-34

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2022 год 26-34%.

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 34 %.

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 гИЖЗ.02.001.0415 объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, 16-х секционный дом серии 86 (стр.216) справочная стоимость 1 кв. м. составляет 41 322 рубля при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2020 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 115 за апрель 2021 года величина поправки на июнь 2021 составляет $10,755/10,465 = 2,120$. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 42467,09руб./кв. м., с учетом отделки.

индекс удорожания от цен июнь 2021 к ценам на дату оценки= (справочник КО-Инвест выпуск 118 январь 2022))

В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 118 за январь 2022 года величина поправки на дату оценки с июня 2021 года составляет $1,1324/1,0421=1,086651953$. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 46 146,95руб./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: 19 948 кв. м.

Общая площадь объектов оценки больше 79 636,48 кв. м.

Соотношение равно 40 000 кв. м./3227 кв. м.=3,99

Принимаем корректировку равную 0,93

Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 46 146,95 руб./кв. м., с учетом корректировки равен $46\,146,95 \text{ руб./кв. м.} \times 0,93 = 42\,916,64 \text{ руб./кв. м.}$

Учитывая погрешность в величине затрат 20% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 26 690 716 748,80 до 32 028 860 098,56 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	26 690 716 748,80 до 32 028 860 098,56	Расчеты оценщика
4	Цена продаж	Руб./кв.м.	125 000 – 135 000	Анализ рынка, расчеты оценщика
5	Величина арендной ставки, готовых площадей	Руб./квм.	12 000-13 500	Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 2)
6	Затраты на благоустройство	Руб.	2 709 101 756,03	Приложение 1
7	Затраты на строительство школ	Руб.	1 984 880 320,75	Приложение 1
8	Затраты на строительство дошкольных учреждений	Руб.	946 144 208,96	Приложение 1
9	Затраты на строительство инженерных коммуникаций	Руб.	388 203 317,67	Приложение 1
10	Общий коэффициент капитализации	%	10,33%÷11,32%	Расчет оценщика
11	Прибыль предпринимателя	%	16,6-34	Расчет оценщика по данным СРД 29, 2021 г. Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 год.

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% - 34% 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 26,70%. 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	10,00	15,00	25,00	30,00	20,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	7 911 805 033,60	11 867 707 550,40	19 779 512 584,00	23 735 415 100,80	15 823 610 067,20	79 118 050 336,00
Выручка	0	7 911 805 033,60	11 867 707 550,40	19 779 512 584,00	23 735 415 100,80	15 823 610 067,20	79 118 050 336,00
Затраты на строительство, рубли	15 371 125 952,00	15 371 125 952,00					30 742 251 904,00
Ставка дисконтирования 26,70%							
Коэффициент	0,7892660	0,6229408	0,4916660	0,3880552	0,3062788	0,2417354	
NPV	-12 131 906 828,73	-4 646 715 275,82	5 834 948 013,35	7 675 543 295,65	7 269 654 265,81	3 825 127 211,68	7 826 650 681,95

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

Таблица 10

Затраты на благоустройство	2 709 101 756,03
Затраты на строительство школ, рубли	1 984 880 320,75
Затраты на строительство детских садов, рубли	946 144 208,96
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	388 203 317,67
Общие затраты с учетом ПП (26,70%), рубли	7 637 893 607,51
Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли	7 826 650 681,95- 7 637 893 607,51=188 757 074,44

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 $10,33 \div 11,32\%$ (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 – 0,1120; для земельного участка -0,08; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,1025; соотношение долей 0,735 - 0,265.

Таблица 11

Период, годы	1	2	3	4	5	6	ИТОГО
Динамика продаж, %	0	10	15	25	30	20	100
Денежный поток от аренды жилой площади, рубли	0	819031324,8	1228546987	2047578312	2457093974	1638062650	8190313248
Выручка	0	819031324,8	1228546987	2047578312	2457093974	1638062650	8190313248
Затраты на строительство, рубли	15371125952	15371125952					-30742251904
Ставка дисконтирования 26,70%							
Коэффициент	0,789265983	0,622940791	0,491665976	0,38805523	0,306278792	0,241735432	
Текущая стоимость затрат на строительство, рубли	12131906829	9575301364					-21707208193
Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли		510208021,6	604034753,3	794573471,8	752555774,4	395977781,9	3057349803

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 21707208193 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: 30742251904 из диапазона от 26 690 716 748,80 до 32 028 860 098,56 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 3057349803 рублей. Величина затрат для строительства зданий в течении двух лет составляет 21707208193 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_z = (3057349803 - 21707208193 \cdot 0,1120 / 0,08) = 7\,826\,781\,067,21 \text{ рублей}$$

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

Таблица 12

Затраты на благоустройство	2 709 101 756,03
Затраты на строительство школ, рубли	1 984 880 320,75
Затраты на строительство детских садов, рубли	946 144 208,96
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	388 203 317,67
Общие затраты с учетом ПП (26,70%), рубли	7 637 893 607,51
Стоимость земельного участка по методу остатка, рубли	7 826 781 067,21 - 7 637 893 607,51 = 188 887 459,70

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. Ставка определялась из диапазона 16,6% - 34% 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. 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 26,70 %. Доля стоимости земельного участка составила 26,50%, 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	10,00	15,00	25,00	30,00	20,00	100
Денежный поток от реализации жилой площади, рубли	0	7 911 805 033,60	11 867 707 550,40	19 779 512 584,00	23 735 415 100,80	15823610067	79 118 050 336,00
Выручка	0	7 911 805 033,60	11 867 707 550,40	19 779 512 584,00	23 735 415 100,80	15823610067	79 118 050 336,00
Ставка дисконтирования 26,70%							
Коэффициент	0,7892660	0,6229408	0,4916660	0,3880552	0,3062788	0,2417354	
NPV	0	4 928 586 088,61	5 834 948 013,35	7 675 543 295,65	7 269 654 265,81	3825127212	29 533 858 875,10

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 29 533 858 875,10 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 26,50 % по методу распределения, получаем стоимость земельного участка $29\,533\,858\,875,10 \cdot 0,265 = 7\,826\,472\,601,90$ рублей.

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

Таблица 14

Затраты на благоустройство	2 709 101 756,03
Затраты на строительство школ, рубли	1 984 880 320,75
Затраты на строительство детских садов, рубли	946 144 208,96
Затраты на инженерную инфраструктуру, рубли	388 203 317,67
Общие затраты с учетом ПП (26,70%), рубли	7 637 893 607,51
Стоимость земельного участка по методу распределения, рубли	$7\,826\,472\,601,90 - 7\,637\,893\,607,51 = 188\,578\,994,40$

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	188 757 074,44 рублей.
Метод остатка	0,33	188 887 459,70 рублей.
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
Метод распределения	0,33	188 578 994,40 рублей.
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки		188 741 176,18 рублей
Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления:		188 740 000 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 188 741 176,18 рублей или округленно 188 740 000 рублей

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

188 740 000

(Сто восемьдесят восемь миллионов семьсот сорок тысяч рублей), без учета НДС⁸

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.

⁸ 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.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение №1 Данные для расчета

- Общая площадь: 777400 кв.м.
- Общая жилая площадь при данной плотности застройки 621 920 кв.м. (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), $\text{коэф}=0,4$
- Обеспеченность жильем = $35 \text{ м}^2/\text{чел.}$ (т. 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Общее кол-во жителей – 17 769 чел.
- Кол-во мест в школах – 2 665 чел. (150 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- Кол-во мест в ДДУ – 710 чел. (40 мест/1000 чел.) (т. 1 ТСН ПЗП-99 МО)
- $S_{\text{участков школ}} = 22 661 \text{ кв.м.}$ ($17 \text{ м}^2/\text{чел}$ при вместимости 1500-2000 чел.) (Приложение ЖСП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

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

Расчёт стоимости освоение участков

Озеленение и благоустройство

Укрупнённые нормативы цены строительства НЦС-2012

Озеленение табл. 17-03-006

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

Распределение зон участков согласно архитектурной концепции жилой

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

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

индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3 кв.2021 $\text{г}=10,755/6,127=1,755345193$
--

(справочник КО-Инвест выпуск 115 апрель 2021))
--

индекс удорожания от цен июнь 2021 к ценам на дату оценки=1,1324/1,0421=1,086651953
--

(справочник КО-Инвест выпуск 118 январь 2022))

ПУЗИКОВО

(77,74га)

Озеленение - 349 830 м²

на 100 м² $175730 \times 3498,3 \times 1,755345193 \times 1,086651953 \times 1,2 = 1 407 139 662,25$ руб

Дорожное покрытие - 132158 м²

на 1 м² $6500 \text{ руб} \times 132158 = 859 027 000$ руб

Автостоянки 36538 м²

на 1 м² $5500 \text{ руб} \times 36538 = 200 959 000$ руб

Тротуары 58305 м²

на 100 м² $/(149270 \times 291,5) + (213390 \times 291,5) \times 1,755345193 \times 1,2 \times 1,086651953 = 241 976 093,78$ руб.

асфальт и плитка

Итого благоустройство: 2 709 101 756,03 рублей

Расчёт стоимости освоения участков Пузиково (77,74га)

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

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

Обоснование расчета (по ранее построенным объектам)

Водоснабжение

Строительство ВЗУ на объём

3545м3/сутки (2 ВЗУ)

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

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

$(2866840 \times 2,0 \text{ км} \times 1,48 \times 1,755345193 \times 1,15 \times 1,2 \times 1,086651953) +$

$(3400000 \times 1 \text{ км} \times 1,086651953) = 26\,031\,740,49$ руб

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

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

$K=1,15$ - дополнительные затраты по подготовке территории строительства,

особые условия производства работ (удаление от существующей инфра-

структуры или стеснённые условия при прокладке в населённых пунктах)

индекс удорожания от цен 2011г к ценам 3 кв.2021 $г=10,755/6,127=1,755345193$

(справочник КО-Инвест выпуск 115 апрель 2021))

индекс удорожания от цен июнь 2021 к ценам на дату

оценки $=1,1324/1,0421=1,086651953$ (справочник КО-Инвест выпуск 118 январь 2022))

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

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

$/(4183640 \times 4) + (2714730 \times 4) \times 1,15 \times 1,755345193 \times 1,2 \times 1,086651953 + /1\,500$

$000 \times 2 \text{ ГРПБ} \times 1,086651953 = 75\,893\,721,67$ руб.

Получение ТУ цена от Мособлгаза

~150руб/квт

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

Электроснабжение табл.12-

01-005 11000кВт

$(2520970 \times 4 \text{ км} \times 1,15 \times 1,755345193 \times 1,2 \times 1,086651953) + \text{ТП } 5000000 \times 1,086651953$

$= 31\,976\,855,51$ руб прокладка сети

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

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

Всего инженерные сети с учетом проектных работ 388 203 317,67 руб

Дошкольные образовательные учреждения измеритель 1место	
Детский сад на 355 мест	- 582 190 руб - 1место
Итого: $582\,190 \times 1,755345193 \times 1,2 \times 710 \times 1,086651953 = 946\,144\,208,96 \text{ руб}$	
Общеобразовательные учреждения	
Школа свыше 1000 мест	- 325 390 руб 1место (раздел 2)
Итого: $325\,389 \times 1,755345193 \times 1,2 \times 2\,665 \times 1,086651953 = 1\,984\,880\,320,75 \text{ руб}$	

Печать RIGEL

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
январь 2021г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0066	1,0060
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0091	1,0093	1,0094	1,0090	1,0063	1,0124	1,0106
2 кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0183	1,0134	1,0218	1,0206
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0205	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0424	1,0410	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
3 кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0590	1,0444	1,0627	1,0655
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0483	1,0353	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0585	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0855	1,0645	1,0881	1,0960
Октябрь 2021	1,0897	1,0748	1,0738	1,0644	1,0472	1,0598	1,0731
Ноябрь 2021	1,0921	1,1012	1,0978	1,0895	1,0678	1,0918	1,0993
Декабрь 2021	1,1101	1,1142	1,1104	1,1026	1,0785	1,1067	1,1156
1 кв. 2022 Прогноз	1,1273	1,1316	1,1277	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Январь 2022	1,1187	1,1228	1,1190	1,1111	1,0885	1,1152	1,1243
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Март 2022	1,1360	1,1409	1,1363	1,1282	1,1028	1,1324	1,1420

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
январь 2021г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0062	1,0054	1,0061	1,0061	1,0056	1,0054	1,0054
Январь 2021	1,0025	1,0019	1,0024	1,0025	1,0024	1,0022	1,0024
Февраль 2021	1,0053	1,0045	1,0051	1,0050	1,0048	1,0044	1,0045
Март 2021	1,0107	1,0098	1,0107	1,0107	1,0096	1,0097	1,0093
2 кв. 2021	1,0316	1,0324	1,0314	1,0317	1,0314	1,0316	1,0306
Апрель 2021	1,0209	1,0208	1,0208	1,0210	1,0202	1,0204	1,0197
Май 2021	1,0313	1,0319	1,0311	1,0313	1,0309	1,0313	1,0303
Июнь 2021	1,0426	1,0446	1,0422	1,0428	1,0432	1,0432	1,0424
3 кв. 2021	1,0648	1,0683	1,0640	1,0649	1,0665	1,0663	1,0650
Июль 2021	1,0534	1,0560	1,0527	1,0535	1,0545	1,0544	1,0534
Август 2021	1,0643	1,0679	1,0635	1,0643	1,0660	1,0659	1,0645
Сентябрь 2021	1,0767	1,0812	1,0758	1,0769	1,0790	1,0787	1,0771
4 кв. 2021	1,0919	1,0972	1,0905	1,0926	1,0964	1,0952	1,0937
Октябрь 2021	1,0656	1,0737	1,0657	1,0688	1,0738	1,0727	1,0722
Ноябрь 2021	1,0964	1,1028	1,0957	1,0972	1,1005	1,1003	1,0983
Декабрь 2021	1,1137	1,1152	1,1091	1,1116	1,1148	1,1126	1,1106
1 кв. 2022 Прогноз	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1298	1,1278
Январь 2022	1,1224	1,1238	1,1177	1,1202	1,1234	1,1211	1,1191
Февраль 2022	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1298	1,1277
Март 2022	1,1400	1,1412	1,1350	1,1376	1,1410	1,1385	1,1364

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТИЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС		Центральный федеральный округ						
Дата введения сметных цен, период		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
		0,06727	0,06360	0,05984	0,06063	0,04517	0,04989	0,06691
01.01.1991		0,10839	0,10364	0,09699	0,09882	0,07306	0,08096	0,10914
декабрь 1999 г.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.		1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.		1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.		1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.		2,011	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.		2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.		2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.		3,451	3,255	3,495	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.		4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,265
2008 г.		4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.		5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.		5,950	5,200	5,424	5,682	6,374	6,016	5,151
2011 г.		6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	5,341
2012 г.		7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,873	7,194
2013 г.		8,871	7,811	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.		9,565	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.		9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.		9,708	8,240	8,850	8,821	10,230	8,358	9,471
2017 г.		10,202	8,454	9,395	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.		10,857	8,751	9,995	10,030	11,235	9,738	10,460
2019 г.		11,214	9,005	10,239	10,285	11,434	10,097	10,724
2020 г.		11,595	9,291	10,539	10,560	11,658	10,465	11,005
1-й кв.		11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.		11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990
3-й кв.		11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.		11,711	9,360	10,608	10,635	11,768	10,585	11,082
2021 г.								
январь		11,749	9,416	10,644	10,670	11,794	10,624	11,125
февраль		11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
март		11,806	9,458	10,680	10,710	11,830	10,677	11,167
1-й кв.		11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
2-й кв.								
3-й кв.								
4-й кв.								
2021 г. ПРОГНОЗ								
апрель		11,833	9,480	10,700	10,731	11,846	10,703	11,192
май		11,860	9,501	10,720	10,752	11,862	10,729	11,216
июнь		11,887	9,523	10,740	10,773	11,878	10,755	11,240

Центральный федеральный округ		Центральный федеральный округ						
Дата введения сметных цен, период		Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
		0,06329	0,05982	0,05966	0,07056	0,05922	0,05985	0,05812
01.01.1991		0,10283	0,09762	0,09702	0,11442	0,09592	0,09765	0,09441
декабрь 1999 г.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.		1,222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 г.		1,419	1,481	1,438	1,471	1,618	1,459	1,400
2002 г.		1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,732
2003 г.		2,103	2,078	1,939	2,101	2,287	2,075	2,087
2004 г.		2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473
2005 г.		2,946	2,850	2,519	2,970	2,975	2,850	2,941
2006 г.		3,658	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,561
2007 г.		4,327	4,015	3,658	4,353	4,162	3,991	4,321
2008 г.		5,155	4,777	4,349	5,181	4,928	4,722	5,115
2009 г.		5,780	5,064	4,910	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 г.		5,737	5,097	5,073	5,539	5,208	5,444	5,037
2011 г.		6,595	5,053	5,077	6,539	6,466	5,940	6,208
2012 г.		7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.		8,465	6,789	7,681	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.		8,689	6,956	8,055	8,340	8,642	7,529	8,581
2015 г.		8,615	7,029	8,059	8,614	8,408	7,763	8,272
2016 г.		8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	8,181	8,386
2017 г.		9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	8,594
2018 г.		10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787
2019 г.		10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,087
2020 г.		11,001	8,018	9,909	11,150	9,678	9,414	9,353
1-й кв.		10,817	7,906	9,785	11,022	9,555	9,307	9,263
2-й кв.		10,949	7,986	9,873	11,108	9,644	9,381	9,327
3-й кв.		11,096	8,072	9,967	11,212	9,736	9,465	9,393
4-й кв.		11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431
2021 г.								
январь		11,182	8,131	10,044	11,300	9,811	9,536	9,465
февраль		11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
март		11,244	8,175	10,098	11,355	9,858	9,578	9,506
1-й кв.		11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
2-й кв.								
3-й кв.								
4-й кв.								
2021 г. ПРОГНОЗ								
апрель		11,274	8,194	10,124	11,384	9,861	9,500	9,527
май		11,304	8,214	10,150	11,412	9,905	9,521	9,548
июнь		11,334	8,234	10,176	11,440	9,928	9,543	9,570

2
Строительно-монтажные работы



RIGEL

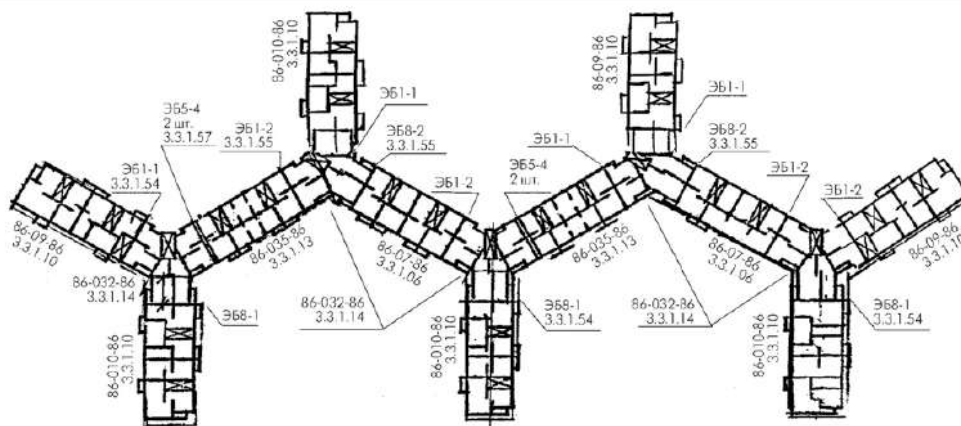


Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

216

Жилый дом серии 86, 16 - секционный, включая 5 - У образных секции (без подвала)										Этажность: 5, Высота, м: 2.8		КС-1							
ОПИСАНИЕ: Количество квартир: 348 в том числе по типам 1к., 61 шт - 32.87 м2 2к., 108 шт - 52.54 м2 3к., 144 шт - 62.27 м2 5к., 35 шт - 83.23 м2 Средняя общая площадь, м2: 57.00 Средняя площадь кухни, м2: 8.20 Площадь балконов и лоджий, м2: 979.60 КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Ленточные / из сборных железобетонных блоков и плит Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпич керамический - 380 мм. Перегородки - гипсобетон 80 мм - легкобетонные панели санузел - 60 мм ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные									
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruЖЗ.02.001.0415										78873	19948	*Standard	РУБ. на 1 м2	41 322					
ruЖЗ.02.001.0416										78873	19948	*Econom	РУБ. на 1 м2	37 637					
ruЖЗ.02.001.0417										78873	19948	*Minimum	РУБ. на 1 м2	36 243					
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПРОЕМЫ - Окна - раздельные переплеты. Двери - щитовые ПОЛЫ - Керамическая плитка / линолеум ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Масляная окраска / клеевая окраска ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Лицевой кирпич / терразитовая штукатурка																			
ИНДЕКСЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КВАДРАТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПЕРИМЕТР, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ОБОГРЕВАНИЕ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ПРОЧЕЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruЖЗ.02.001.0415	4581,3	9544,2	2005,8	5743,3	328,4	1263,0	3632,0	4567,0	5086,1	576,0	730,2	1823,5	775,4	269,5	396,4	41322,0			
	11,09%	23,10%	4,85%	13,90%	0,79%	3,06%	8,79%	11,05%	12,31%	1,39%	1,77%	4,41%	1,88%	0,65%	0,96%	100,00%			
ruЖЗ.02.001.0416	4587,7	9557,3	2008,5	5751,3	328,8	1264,8	3102,2	3058,2	3448,2	529,5	731,2	1826,0	776,5	269,9	396,9	37637,0			
	12,19%	25,39%	5,34%	15,28%	0,87%	3,36%	8,24%	8,13%	9,16%	1,41%	1,94%	4,85%	2,06%	0,72%	1,05%	100,00%			
ruЖЗ.02.001.0417	4590,5	9563,9	2009,8	5754,8	329,0	1265,6	2959,3	2438,6	2816,6	512,0	731,6	1827,2	777,0	270,1	397,2	36243,0			
	12,67%	26,39%	5,55%	15,88%	0,91%	3,49%	8,17%	6,73%	7,77%	1,41%	2,02%	5,04%	2,14%	0,75%	1,10%	100,00%			



Жилые дома
Укрупненные
показатели стоимости строительства

3.

216

* Отличающийся параметр в группе

ЖИЛЫЕ ДОМА 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Edred, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гарри У. Эдред, д-р философии
Продисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Сошнина



Днепропетровск
Balance Business Books
2007

Неизмеримость 101



Плательцы и торговые агенты могут представлять свою собственную «договорную куклу», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает представленным конкурентам, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «идеальной возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартными мерками.

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что площадь метража, найденные инвесторы часто скрывают свои способы измерения помещений и сличают похожие поправки, что вызывает обманчивые представления. В тех случаях, когда цена за квадратный фут для вас чрезвычайно важна, уточняйте свою рулетку. Измерьте все сами. Определите себя от шока, который вы испытаете, обнаружив, что приобрели квадратный фут помещения (иногда вместе не по той цене, на которую рассчитывали).

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих случаях общая стоимость участка со зданиями на 30-70% состоит из стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже небольшие отклонения в размерах земельного участка или других особенностей могут повлиять на стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравните два здания-триплекса (государственные дома). Оба здания приносите практический одинаковый рентабельный доход. В то же время один из них – по цене 309 тыс. долларов. Если вы захотите купить триплексы такой собственности, предложение за 289 тыс. долларов покажется вам более привлекательным. Но в действительности предложение за 309 тыс. долларов имеет в себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и зонирование) этой собственности предоставляет возможность строительства девятиэтажной, четвертой рентабельной единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, парковку или скваду, создать дополнительный источник увеличения безопасности. Чтобы бесспорно оценить место, научиться планировать возможность доступа (исключено жестко автомобильный доступ) парковать и выехать с территории собственности) и удобств.

Оценки и предложения владельцев недвижимости

Если (близость, типичные курсы, рыночные и прочие пометки), оценивание места и особенностей здания повлияет на оценку рыночную между предложениями.

Личная собственность

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это называется недвижимостью. Запланированная владельцами цена может включать и *личную собственность* – мойки и сушилки, холодильник, холодильник, стиральную машину и другие бытовые приборы, которые вы можете использовать в аренду здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, оборудование классифицируют это как *движимое имущество*, связанное с недвижимостью).

К этому типу имущества относятся потолочные вентиляторы, осветительные приборы, лампы, подвесные лампы, мусоропроводы, напольные покрытия и различные полки, а также встроенные мойки. Соответственно, недвижимость, включающая личное имущество, стоит несколько дороже, нежели собственность без такового. Перед оценкой собственности вам необходимо определить, какое личное имущество включено в цену сделки. В некоторых случаях продавец пытается заставить личное имущество уже после продажи, несмотря на то, что продавец как раз перед закрытием сделки.

Не забывайте недоработки и разочарования. Состоятельно отсчитайте пункт о том, что продавец заберет с собой, а что останется на месте. Внесите это имущество в контракт на приобретение собственности или в специальное приложение.

Укажите права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Близкие друзья, когда ограничивают зонирование, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, законы и многие другие законы, были не так уж далеки. Тогда вы можете позволить себе отступить, собственную свободу могло что-то ограничить. Но не сегодня.

6. Экономическая эффективность ликвидации экологического ущерба и восстановления деградированных земель. Монография / Пестриков В.С., Шубин М.П., Носов С.И. и др./ Под ред. С.И. Носова. Отт. за выпуск В.С. Пестриков. М., 2016. – 208 с.
7. Методология комплексной оценки земель территорий традиционной хозяйственной деятельности в зоне северного оленеводства. – Титов Е.А., Глазков А.А., Носов С.И., Курочкин В.И., Янина В.В., Толмачев Е.Е. / Под ред. С.И. Носова. – М.: РИ-Пресс, 2015. – 176 с.
8. Носов С.И., Толмачев Е.Е., Раздобыла З.Ф. Разработки методологии комплексной оценки земель территорий традиционной хозяйственной деятельности для целей потемнения убытков землевладельцев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 7. – С. 32-37.
9. Курочкин В.И., Глазков А.А., Янина В.В., Янина Д.В. Методическое обеспечение проектов развития территорий в зоне северного оленеводства. – Сб. трудов VII Междунаучного конф. «Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природепользовании». – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – С. 296-300.
10. Курочкин В.И., Глазков А.А., Титов Е.А., Янина В.В. Проблемы традиционной хозяйственной деятельности в районах Крайнего Севера. – Сб. трудов VI Междунаучного конф. «Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природепользовании». – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – С. 280-285.

Канд. тех. наук В.И. Сестяков
Канд. физ.-мат. наук А.С. Харитонов
(Информационная консалтинговая фирма «КонС»)
PhD V.I. Sestakov
PhD A.S. Kharitonov
(Information and consulting firm "KonS")

ТРОЙСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ

TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY

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

Ключевые слова: земельный участок, территория, инвестор, оленевод, золотое сечение, инвариант, декомпозиция, Мироположение.

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

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

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

101

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

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

Степень освоения хозяйственных запасов диких животных очень неравномерна. Сход рыб и ягод проводится в основном поближе населенных пунктов (лесах, стоибилах). На отдаленных участках диких животных практически не заготавливаются. Поэтому предлагается проводить зонирование территории по интенсивности заготовок диких животных. Удельные убытки в руб./га в радиусе 3-х км от населенного пункта (лесах стоибилах) приравниваются к таковым в оленеводстве, в зоне 3-5 км составляют 50%, а в зоне далее 5 км – 15% удельных убытков в оленеводстве.

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

Список литературы

1. Потрунный И.М., Моторина М.А. Развитие оленеводства в Российской Арктике на основе проектного подхода // Географический журнал. 2017. №6(390). – С. 31-37.
2. Потрунный И.М., Величенко В.В. Перспективы повышения технологичности месторождений при добыче золота на примере Усть-Янского района Якутии // Экономика Восточной России, 2017, №2 (8). – С. 72-78.
3. Методика подсчета размера убытков, причиненных обесцениванием коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в результате хозяйственной и иной деятельности организаций всех форм собственности и физических лиц в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации. Утверждена приказом Минрегиона России от 9 декабря 2009 года № 565.
4. Методические рекомендации по комплексному обследованию, оценке и использованию земель районов северного оленеводства, тундровой территории традиционного проживания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока / Под ред. В.И. Курочкина – М.: АИР, 2017. – 268 с.
5. Модельное соглашение об использовании земель для целей оленеводства в границах территории традиционного природепользования. Утверждено правительством ХМАО. Постановление от 05.10.2009 г. № 425-п.

100

Применим закономерности тройственной гармонии волновых процессов для проблем управления недвижимостью и определим для него надежный индикатор развития. Пример, что неизменными параметрами являются земля, а изменяющимися являются потребности человека и возможности научно-технического прогресса, отражающиеся в виде зданий и сооружений. Так как именно человек создает те или иные объекты недвижимости, то связь между ним и объектом следует искать в пропорциях заложённых ресурсов по созданию этого объекта. Индикатор управления недвижимостью отражает социальное-экономическое изменение общества, т.е. служит критерием его развития. Изменение потребностей «человека» и создаваемой им окружающей среды (физической, экологической, экономической, политической и т.п.) мы определим с позиции тройственной гармонии. Именно она позволяет обеспечивать развитие за счёт внутреннего развития человека и общества без дополнительного внешнего воздействия.

Рассмотрим тройственную модель территории. Для этого комплексную модель переустройства преобразуем в соответствие с тройственной природой территории. Расценим «земельную платформу» на две составляющих: землю, создание проекта планировки и проекта застройки территории. Первый элемент Земли, который выполняются человеком землеустроительные работы (проект планировки, проект застройки) и проект здания и технология его создания (технологическая платформа территории), третий элемент инженерные сети и энерго-средственно элементы здания вместе с потребителем, который в процессе эксплуатации здания «подстраивает» его под требования внешней среды. Каждый из этих слоёв в свою очередь может быть разделен на три компонента. Схематично эта модель представлена на рис. 1.

1. Потребитель-природы (ПП)	8. Проект планировки территории (ППТ)
2. Технологическая платформа здания (ТПЗ)	9. Проект застройки (ПЗ)
3. Общественные здания (ОЗ)	
4. Здания, сооружения территории (ЗС)	
5. Инженерные и энергетические сети (ИЭС)	
6. Технологическая платформа территории (ТПТ)	
7. Проект застройки и зонирования территории (ПЗЗ)	

Рис. 1. Тройственная модель территории

Рассматривать эту модель начнем последовательно снизу вверх. Каждый слой модели содержит в себе некоторое количество ресурса, которое отражается в рыночной стоимости объектов недвижимости. Следует заметить, что все слои представленных модели имеют между собой взаимосвязь т.е. представляют собой рекуррентную последовательность, приводящую к ряду Фибоначчи в пределе соответствующего «Золотого» пранципи.

Саваткина И.И., Мельни А.И. Модель цикла волнового развития территории / Интернет-журнал «Экономика». - М., 2014г. <http://nauka4edu.ru/PDF/681VNB14.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус. англ. DOI: 10.13662/2042VNB14

103

специальным научным «инструментом-индикатором», отражающим состояние и динамику развития территории и позволяющим сделать правильный выбор пути этого развития. Инструмента, который поможет думать глобально, а действовать локально и определять возможности разумного принятия конкретных решений при управлении застройкой территории. Рассматривая управление территориальными системами как объектом землеустройства следует заметить, что регулирование земельных отношений по своей сути есть не только регулирование отношений людей по вопросам владения и пользования земельными участками и другими объектами недвижимости, но главным образом регулирование воздействия человека на землю и её реакцию на эти воздействия. Рассмотрение воздействия человека на землю и её реакцию на эти воздействия. Рассмотрение воздействия человека на землю и её реакцию на эти воздействия. Рассмотрение воздействия человека на землю и её реакцию на эти воздействия.

В книге П.Г. Кузнецова с соавторами «Система природо-общество-человек устойчивое развитие»¹ прямо указывается что «для обеспечения устойчивого развития необходимо решения в различных предметных областях согласовывать с динамикой и естественными законами природы. Думай системно...». Попробуем этот тезис применить к развитию территории через анализ взаимодействия отдельных её элементов при создании объекта недвижимости. В первую очередь следует отметить, что процесс создания объекта недвижимости включает в себя три природо-косную природу – землю как таковую, совместно с генной составляющей развития мира в целом, живую природу – человека способного увеличивать структурное многообразие внутри себя и в искусственной среде своего обитания и неживую природу – здания и сооружения создаваемые человеком в виде искусственной среды обитания для удовлетворения своих потребностей.

Каждый волновой процесс, входящий в ту или иную природу этой системы подчиняется своим законам развития и изменяется во времени. Косная и живая природа эволюционируют по естественным законам. Искусственная среда да изменяется под действием научно-технического прогресса. При этом условия их взаимодействия по закону гармонии имеют различный временной масштаб и разные теории описания. Для земли и человека – это тройственная гармония на разных временных масштабах. Искусственную среду можно описывать усредненно, пренебрегая волновыми процессами по закону гармонии, с помощью бионических волновых теорий². Количественно гармония открытых волновых систем описывается золотой пропорцией. Развитие открытой системы описывается рядом Фибоначчи, спирально развития и уменьшением термодинамической энтропии. Искусственная среда, сформированная человеком, описывается известными динамическими теориями на основе идеализации Галдаи – Ньютона – модели материальной точки, отражающей рост системы, а не её развитие³.

¹ Кузнецов П.Г., Кузнецов И.Е. Система природо-общество-человек. Устойчивое развитие. Электронная библиотека кафедры Национального безопастности. <http://nauka4edu.ru/PDF/681VNB14.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус. англ. С. 98-104.
² А.С. Харитонов. Теория синхронизации хаоса и порядка, издана Институтом математической гармонии. / Science and Education, Sheffield, UK, 2014 v.17, September 1-6, 2014 Physics 19-27.

Земли (3) — как предмет сами по себе, изначально не имеют стоимости, так как не являются результатом общественно-необходимого труда и не может быть воспроизведена трудом, а создание на земле проекты планировки и застройки являются уже первым шагом к созданию инфраструктуры и последующему строительству объекта недвижимости. Эта деятельность является предметом вложенного общественно-необходимого труда для существующей территории и не отделена от факторов производства и вместе с землей выступают в качестве основного элемента окупаемого бизнеса.

Проект планировки территории (ППТ) – подсистема территории, рассматриваемая в контексте «естественной» среды, для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планировочного развития элементов планировочной структуры, зон планировочного размещения объектов федерального, регионального и местного значения и включающий в себя проект межевания территории. ППТ обеспечивает «инфраструктурный» ресурс через транспортные сети и площади застроенной территории, которые определяют функциональность и класс будущих зданий и сооружений.

Проект застройки и зонирования территории (ПЗиЗ) – подсистема функциональности и класса будущих зданий и сооружений, территории, рассматриваемая в контексте «естественной» среды в полном объеме фиксирует необходимые градостроительные требования и ограничения по использованию конкретного участка и вовлечение на нем либо планируемого строительства объектов капитального строительства. Проект застройки обеспечивает строительству объекта капитальный ресурс: знаний и сооружений через обеспечение «инфраструктурный» ресурс: знаний и сооружений системными инженерными системами.

Технологическая платформа территории (ТПТ) – подсистема территориальных систем.

Инженерные и транспортные сети (ИТС) – подсистема территории, обеспечивающая исполнение инвестиционного проекта.

Здания, сооруженные в территории (ЗС) – подсистема территории, от со-
стояния которой зависит реализация и обеспечение необходимых функций
населения территории.

Оборудование здания (ОЗ) — подсистема территории, обеспечивающая реализацию функций по созданию необходимой комфортности внутренней среды здания.

Технологическая платформа жизни (ТПЖ) – подсистема территории среды здания,

Потребитель продукции (ПП) – подсистема территории включающая создание объектов недвижимости.

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

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

Соположение элементы	Земли (З)	Стимулирующие (определяющие) элементы
Проект планировки территории (ППТ)	Потребитель продукции (ПП)	
Технико-экономическая форма территории (ТЭФТ)	Проект застройки и планировки территории (ПЗП)	
Инженерные и транспортные сети (ИТС)	Оборудование здания (ОЗ)	
Здания, сооружения территории (ЗС)	Технико-экономическая форма здания (ТЭФЗ)	

рис. 2. Динамика роста модельных растений

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

References

[illegible]

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

Д-р экон. наук, проф. И.М. Потрапный
Е.В. Черноградская
(РГУ им. Г. В. Плеханова)
PhD I.M. Potrapny
E.V. Chernogradskaya
(Plekhanov Russian University of Economics)

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПОДХОДА К РАЗРАБОТКЕ МЕСТОРОЖДЕНИЯ ЗОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ IMPLEMENTATION OF PROJECT APPROACH TO THE DEVELOPMENT OF GOLD DEPOSITS IN THE RUSSIAN ARCTIC

В статье рассмотрены вопросы реализации инвестиционного проекта по добыче золота в Усть-Янском районе Республики Саха (Якутия) на основе проектного подхода. Рассмотрены этапы и процедуры обоснования и реализации данного проекта, показана его роль и социально-экономическое развитие территории, анализируются вопросы влияния проекта на население и хозяйственный оборот технологических ресурсов, обрабатываемых в ходе добычи полезных ископаемых, на этнологическую ситуацию и обеспечение требований экологической безопасности.

Ключевые слова: проектный подход, разработка месторождений золота, управление природопользованием, российский Арктика, Республика Саха (Якутия)

The article discusses the implementation of the investment project for gold mining in Ust'-Yansky district of the Republic of Sakha (Yakutia) on the basis of the project approach. The stages and procedures of justification and implementation of this project are considered, its role in social and economic development of the territory is shown, the questions of influence of the project on involvement in economic turnover of the technological resources formed during extraction of minerals, on an ethnological situation and ensuring requirements of ecological safety are analyzed.

Keywords: project approach, gold deposit development, environmental management, Russian Arctic, Republic of Sakha (Yakutia)

В настоящее время в российской Арктике осуществляется формирование и развитие восьми открытых зон. Цель формирования Северо-Якутской опорной территории состоит в повышении эффективности экономики Арктической зоны, ориентированной на комплексное развитие арктических и северных территорий Республики Саха (Якутия) [2]. К примеру, минерально-сырьевой кластер «Усть-Яна» связан с обоснованием и реализацией проектов по разведке и добыче полезных ископаемых. В 2018 году планируется запустить ряд проектов, а на период до 2025 года такие опорные зоны должны начать полноценную работу.

В 2018 году можно считать началом возрождения промышленности в Усть-Янском районе Республики Саха (Якутия), так как параллельно с открытием и разработкой золотосодержащих рудников планируется начать разработку недр на автономном месторождении в районе пос. Депутатский.

Следует отметить, что горно-добычный участок на объекте и бассейне руч. Суор-Алаах на территории Усть-Янского муниципального района Республики Саха (Якутия) входит в Северо-Якутскую опорную зону, которая включает Анабарскую, Приленскую, Янскую, Колымскую и Индигирскую террито-

107

мость объекта недвижимости взаимосвязана с получаемым доходом от этого объекта коэффициентом капитализации, а этот коэффициент определяется из взаимосвязи коэффициентов для земли и здания, несомненно зависимость по ряду факторов будет распространяться для всех взаимосвязанных величин при условии соблюдения гармонии.

Полученные значения весовых коэффициентов различных слоев модели позволяют рассчитать коэффициенты капитализации для каждого слоя по методическому подходу оценки¹. В результате этого будут получены значения коэффициентов капитализации в соответствии с реальными значениями ресурсов вложенных в каждый слой, при строительстве объекта недвижимости. В связи с тем, что из всех слоев только величина «чистой» земли является инвариантом, то по полученному коэффициенту капитализации для земли можно определить по формуле «Золотого» сечения коэффициенты капитализации для здания и общего коэффициента капитализации. Чем ближе соотношения коэффициентов капитализации к формуле «Золотого» сечения тем более точно выполняются условия гармонии, соответствующие устойчивому развитию.

Список литературы

1. Куликов О.Д., Куликов П.Г., Болотов Б.Е. Система природо-общество-человек: Устойчивое развитие. Электронная библиотека кафедры Национальная безопасность. <http://safety.arbsta.ru/book/>
2. Харитонов А.С. Математические основы социальной гармонии // Ученые записки РГУ, М., 2013. – №5 – том 2. – С. 99-104.
3. Харитонов А.С. Теория синергетики хаоса и порядка, закон Пространственной гармонии // Science and Education. Sheffield, UK 2014 v.17, September 5-6, 2014 Physics p.19-27.
4. Светлов В.И., Мохан А.И. Модель цикла комплексного развития территории // Интернет-журнал «Науковедение». – М., №6. 2014г. – <http://naukovedenie.ru/PDF/68EUVN614.pdf> (доступ свободный). Загл. с журн. Яз. рус., ингл. DOI: 10.15862/68EUVN614
5. Астафьев В.А. Мироздание (открытия, теории, гипотезы). М.: Наука, 2015.
6. Светлов В.И. Капитализация основных элементов территории/Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природопользования: Материалы VII Международной науч.-практ. конференции, посвященной 110-летию РГУ им. Г.В. Плеханова. 12-16 апреля 2017 г. / Под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РГУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 266-271.
7. Носов С.И., Чинахов М.В. Редевелопмент промышленных зон в управлении проектами развития территорий В сб.: Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природопользования Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РГУ им. Г. В. Плеханова/Под ред. В. И. Ресина. – 2017. – С. 292-296.
8. Ресин В.И., Владимиров И.Д., Дмитриев А.Н., Носов С.И., Мотриши М.А., Потрапный И.М., Пашаров Е.П. 20 лет кафедре управления проектами и программами РГУ им. Г.В. Плеханова: научные результаты и перспективы совершенствования управления проектами в инвестиционно-строительной сфере, недвижимости и природопользовании. – Экономика строительства. – 2016. – №3. – С. 4-13

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

106

Приложение Г
(обязательное)

Нормативные показатели плотности застройки
территориальных зон

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

Основными показателями плотности застройки являются:

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

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

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

Т а б л и ц а Г.1 — Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же — реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
*Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.		
П р и м е ч а н и я		
1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.		
Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.		

СП 42.13330.2011

Окончание таблицы Г.1

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства. 3 Границами кварталов являются красные линии. 4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.
--

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







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008087/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2022 г. по «20» апреля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекту оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

М.П.
«11» марта 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

«11» марта 2022г.

(Светлаков В.И.)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008791/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2022 г. по «01» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) М.П. (Милордова Т.М.)

«09» сентября 2022г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)

«09» сентября 2022г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

ЗАО ИКФ «КонС», Москва, 125140, ул. Ярославская, д.8, к.6, офис 326. Тел: +7 (916) 679-48-68. E-mail: info@konc.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 087025, дата выдачи 28.05.2013

Дата выдачи: "11" июня 2013 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, переданных в оплату инвестиционных паев при формировании фонда от 08.04.2013

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

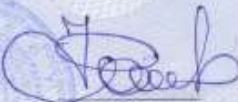
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 777 407 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Пузиково

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020806:284

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-01/010/2013-240


Фомкина М. Д.
МП


(подпись)


Регистратор

50-АЕН 087058

Договор № 08-09-21-1
аренды недвижимого имущества

г.о. Подольск

28 сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ ИФНС № 46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, штт Селижарово, ул. Ленина, д.3а), в лице Генерального директора Ковалева Эдуарда Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛУГА», именуемое в дальнейшем «Арендатор» (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 Московской области за ОГРН 1135074000126, дата регистрации 10.01.2013; ИНН 5074047563, место нахождения: 142181, Московская область, город Подольск, п. Железнодорожный, ул. Большая Серпуховская, дом 202А, кабинет 60), в лице Генерального директора Баркиной Марины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь 777407 +/- 617 кв. м, адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:284, именуемый далее – «Земельный участок 1»;

1.1.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, 142208 +/- 132 кв. м, адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:957, именуемый далее – «Земельный участок 2»;

1.1.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, площадь 214941 +/- 162 кв. м, адрес: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1201, именуемый далее – «Земельный участок 3»;

совместно именуемые «Земельные участки» или «Недвижимое имущество», а Арендатор обязуется принять вышеуказанное Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

1.2.1. Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права № 50-50-01/010/2013-240 от 28.05.2013, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.04.2021 № 99/2021/384722762.

1.2.2. Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права № 50-50/001-50/062/003/2015-6487/1 от 15.09.2015, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.04.2021 № 99/2021/384720020.

1.2.3. Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности, номер государственной регистрации права № 50:27:0020806:1201-50/001/2017-1 от 11.01.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 01.04.2021 № 99/2021/384689620.

1.3. Настоящий Договор заключен сроком на 15 (пятнадцать) лет.

1.4. Недвижимое имущество передается от Арендодателя к Арендатору по акту приема-передачи в дату государственной регистрации настоящего Договора.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Земельные участки никому не проданы, в споре, под арестом и запретом не состоят, права Арендодателя не оспариваются в суде, не обременены правами третьих лиц, за исключением доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.6. Недвижимое имущество предоставляется для целей, соответствующих виду разрешенного использования Земельных участков, а также для получения, разработки и согласования исходно-разрешительной, градостроительной, проектной и рабочей документации, в том числе получения технических условий.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 %, в год. Ежемесячный размер арендной платы составляет 833 (Восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки, в том числе НДС 20 % - 138 (Сто тридцать восемь) рублей 89 копеек.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежегодно, платеж за первый год аренды вносится не позднее 5 рабочих дней с момента подписания настоящего договора, далее не позднее 25 декабря соответствующего расчетного года.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с видом разрешенного использования;
- по истечении срока настоящего Договора - преимущественное право на заключение нового договора аренды Недвижимого имущества на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Недвижимое имущество в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- принять Недвижимое имущество в дату государственной регистрации настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи;
- своевременно производить выплату арендной платы, установленной ст. 2 настоящего Договора;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельных участках в соответствии с законодательством;
- при использовании Недвижимого имущества не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;
- по окончании срока аренды вернуть Недвижимое имущество по акту возврата в последний день срока аренды, очищенное от строительного и бытового мусора, без каких либо построек, а так же провести рекультивационные работы за свой счет;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Недвижимого имущества Арендатором;
- требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом.

3.4. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Недвижимое имущество по акту приема-передачи в дату государственной регистрации настоящего Договора (начало срока аренды);
- уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

3.6. По окончании срока аренды Арендатор обязуется вернуть Недвижимое имущество по акту возврата в последний день срока аренды.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в Арбитражном суде Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления другой Стороне письменного уведомления в срок за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в статье 8 настоящего Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Для Сторон Договор считается заключенным с момента его подписания и действует в течение 15 (пятнадцать) лет (последний день указанного срока является последним днем срока аренды), для третьих лиц Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант», четвертый - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «Перспектива»

ИНН 7718581523 КПП 693901001 ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Адрес для корреспонденции: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Банковские реквизиты: р/с 40701810593000028779 в Банк ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

М.П.

О.Г. Ковалев

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Луга»

ОГРН: 1135074000126, ИНН 5074047563

место нахождения: 142181, Московская область, город Подольск, Железнодорожный, ул.

Большая Серпуховская, дом 202А, кабинет 60

Банковские реквизиты: р/с 40702810020040000430 в ТКБ БАНК ПАО г. Москва

к/с 30101810800000000388, БИК 044525388

Генеральный директор

Баркина М.В.





Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской
области

Произведена государственная регистрация
аренды

Дата регистрации 11.10.2021

Номер регистрации 50:27:0020806:1261-50/143/2021-7

Государственный регистратор: Мартыросов Г.Г.
(подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской
области

Произведена государственная регистрация
аренды

Дата регистрации 11.10.2021

Номер регистрации 50:27:0020806:1264-50/143/2021-6

Государственный регистратор: Мартыросов Г.Г.
(подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской
области

Произведена государственная регистрация
аренды

Дата регистрации 11.10.2021

Номер регистрации 50:27:0020806:1257-50/143/2021-6

Государственный регистратор: Мартыросов Г.Г.
(подпись) (Ф.И.О.)



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
info@pragmacapital.ru, www. pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Исх. № 842 от « 06 » апреля 2020 г.

На № _____ от _____

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

Г^рсправочная информация
по земельным участкам

Информационная справка по Пузиково
(к.н. 50:27:0020806:284)

Правоустановка: Для данного участка разработана только концепция, которая предусматривает строительство 210 000 кв.м. таунхаусов. Для ее утверждения потребуются 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 потребуются 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 окружении сетей ВиК нет, что потребует строительство собственного ВЗУ и очистных сооружений. Ориентировочные затраты, включая ливневые очистные, составят 350 млн. руб.

Таким образом, реализация проекта возможна не ранее чем через 2 года и потребуются вложений не менее 1,8 млрд. руб.

Генеральный директор

М.П.



Д. С.Кулик