



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

**Отчет №3 – 03/04-19
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Тверская область,
Селижаровский район,
Селищенское
сельское поселение,
н.п. Турбаза «Чайка»,
пер. Прибрежный,
пер. Лесной, уч. 4,
ул.Боровая

Дата оценки:
05 апреля 2019 года
Дата составления отчета:
05 апреля 2019 года

Заказчик: ООО «Управляющая Компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма
Капитал»
Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Сопроводительное письмо

05 апреля 2019 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №63 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прага 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 права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» пер. Прибрежный которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»

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: 05 апреля 2019 г.

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

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 7 200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:143; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», ул. Боровая 2)Земельный участок общей площадью 7 100 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:123; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч. 4 3)Земельный участок общей площадью 4 400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:120; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Прибрежный 4)Земельный участок общей площадью 2 700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
---------------	--

	использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:121; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Прибрежный
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	05 апреля 2019 года
Дата оценки	05 апреля 2019 года
Дата составления отчета	05 апреля 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
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.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный подход	Не применялся.
Сравнительный подход	3 390 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	3 390 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка

на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

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

3 390 000

(Три миллиона триста девяносто тысяч рублей),

В том числе

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, рублей округленно, руб.
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	69:29:0132003:120	4400	730 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	69:29:0132003:121	2700	480 000
	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.Боровая	69:29:0132003:143	7200	1 100 000
	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, пер. Лесной, уч. 4	69:29:0132003:123	7100	1 080 000
Итого				3 390 000

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

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



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
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	10
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	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	13
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	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	54
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	54
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	54
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	62
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	78
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	81
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	82

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №63 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 7 200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:143; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», ул. Боровая 2)Земельный участок общей площадью 7 100 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:123; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч. 4 3)Земельный участок общей площадью 4 400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:120; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Прибрежный 4)Земельный участок общей площадью 2 700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:121; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Прибрежный
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	05 апреля 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном

	объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	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.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование: ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.
ИНН: 7718581523 КПП: 693901001
р/с: 40701810600000000077 в КБ «СДМБАНК» (ОАО), г.Москва
БИК: 044583685
к/с: 301018106000000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru
Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001674/18. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2018 г. по 20 апреля 2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»
Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.
ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018 - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться 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 возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- 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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ№788752 от 06 октября 2014 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ№788751 от 06 октября 2014 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права 69-АГ№073972 от 20 октября 2015 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №878575 от 15.04.2015г.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок

недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный. пер. Лесной, уч. 4. ул.Боровая.

В таблице 1 указана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

Показатель	Наличие и описание показателя
Инфраструктура:	Средний уровень
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	Нет
Наличие промышленных производств:	Нет
Темпы развития района:	Стабильные

Таблица 2

№ п/п	Местоположение	Примечание	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п,	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под	69:29:0132003:120	4400

	н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	жилищное строительство		
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:121	2700
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.4	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:123	7 100
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», ул. Боровая	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:143	7 200

Таблица 3

Показатель	Наличие и описание показателя
Тип местности:	Равнина
Экология места:	Хорошая
Наличие сервитутов:	Отсутствуют
Состояние участков:	Не освоен
Горячее водоснабжение, водоснабжение:	-
Коммуникации:	По границе



Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Тверской области.

Тверская область¹ — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр — город Тверь. Исторически область называлась Тверская земля, Тверской край. В составе Российской империи и РСФСР до 1929 года существовала как Тверская губерния.

Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями.

Селижаровский район² — административная единица и муниципальное образование в Тверской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Селижарово.

Площадь 3098 км².

¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверская_область

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Селижаровский_район

Район расположен в западной части области и граничит:

- на севере — с Осташковским районом,
- на северо-востоке — с Кувшиновским районом
- на востоке — со Старицким районом,
- на юго-востоке — с Ржевским районом,
- на юге — с Оленинским районом,
- на юго-западе — с Нелидовским и Андреапольским районами.
- на западе — с Пеновским районом,

Район находится в центральной части Валдайской возвышенности.

Основные реки — Волга, и её притоки: Селижаровка, Песочня, Большая Коша, Малая Коша, Полоновка, Большая Дубенка. А также Пырошня(приток Песочни), Тихвина (приток Селижаровки), Ночная (приток Тудовки). На северо-западе района находятся озёра Волго и Лемно.

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

Экономический обзор

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

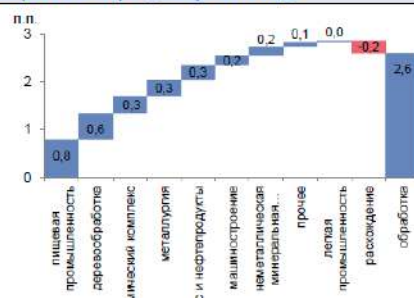
Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать

уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2016	4кв16	дек.16	ноя.16	окт.16	3кв16	2кв16	1кв16	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-0,8	3,7	7,6	3,3	5,8
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*Оценка Минэкономразвития России.

Врезка: Итоги года в сельском хозяйстве

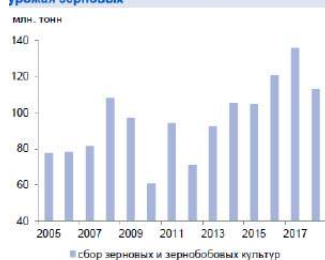
Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению необранных площадей).

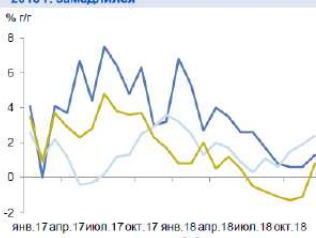
Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели сельского хозяйства в 2018 году

	2018	2017	2016	2015
Растениеводство, млн. тонн				
зерновые и зернобобовые культуры	112,9	135,5	120,7	104,7
сахарная свекла	41,2	51,9	51,3	39,0
подсолнечник	12,6	10,5	11,0	9,3
картофель	22,4	21,7	22,5	25,4
овощи	13,6	13,6	13,2	13,2
Животноводство				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	14,9	14,5	13,0	13,4
молоко, тыс. тонн	30,6	30,2	29,8	29,9
яйца, млн. штук	44,9	44,8	43,5	42,5

Внутренний спрос

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Рис. 11. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	-0,1	0,5	0,1	0,5	0,8	0,5		
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	1,8	1,6	0,4	1,0	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	0,2	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0		
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	2,8	4,3	3,4	4,1	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	-0,2	0,5	0,0	1,0	0,8	1,0		
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	1,6	2,3	1,8	2,8	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)		0,1	0,0	0,7	-0,4	0,1	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
Инвестиции в основной капитал									
% к соответствующему периоду предыдущего года						5,2	2,8	3,6	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						1,5	1,0	0,8	
Строительство									
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,9	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3	3,3	
Производство инвестоваров¹									
% к соответствующему периоду предыдущего года	6,4	3,9	3,6	2,3	5,6	13,7	8,9	6,7	13,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,6	1,3	1,0	-9,4	0,9	2,0	0,9	
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья									
% к соответствующему периоду предыдущего года	9,0	-1,6	-8,3	0,3	3,9	-0,5	14,7	32,3	28,5
% к предыдущему периоду (SA)		-3,8	-3,4	1,7	-2,3	-4,3	-0,9	2,9	
Импорт инвестиционных товаров²									
% к соответствующему периоду предыдущего года				-11,6	-34,6	-29,8	-0,2	29,9	40,7
% к предыдущему периоду (SA)				8,9	-6,1	-16,4	-11,3	-0,8	
Грузоперевозки инвест. товаров³									
% к соответствующему периоду предыдущего года	-6,7	-8,3	-6,6	-8,2	-9,8	-11,3	-7,3	2,4	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)		1,0	0,9	1,6	0,6	-5,2	-7,5	-1,9	

Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

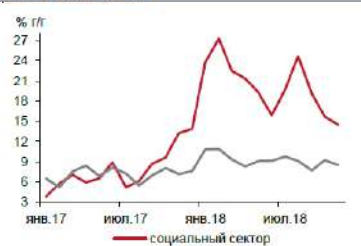
Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Рис. 12. В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Декабрь 2018 г. – оценка Росстата.

Рис. 13. ... на фоне опережающего роста в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Рис. 14. Безработица в течение 2018 г. достигла исторических минимумов...



Рис. 15. ...в условиях стагнации численности рабочей силы



Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Рис. 16. За 2018 год hh-индекс снизился по сравнению с 2017 годом

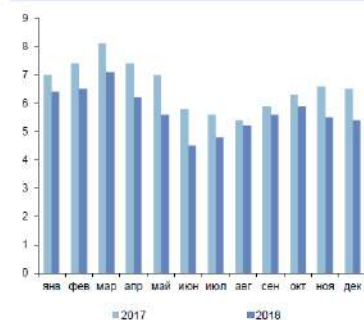


Рис. 17. Ограниченное предложение кадров наблюдается в некоторых сферах экономической деятельности



Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Таблица 5. Показатели рынка труда

	2019	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8	3,8	2,5	4,2	5,2	6,3	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)		0,3	-0,6	0,0	0,6	0,5	0,4	4,0		
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	7,8	6,9	8,2	8,9	9,5	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,0	0,4	1,0	2,0	1,5	4,0		
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2/ 0,3 ¹	-0,7	0,1	-3,1	0,3	-1,6	1,3	0,3/ 2,3 ¹	-1,2	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,1	1,9	-1,7	0,7	-1,0	-0,6	0,9		
в % к соотв. периоду предыдущего года с исп. валюты, недвжимости	-0,4	-0,5	0,4	-3,1	0,4	-2,0	0,8	0,0/ 2,1 ¹	-0,5	-4,8
Численность рабочей силы²										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-0,3	-0,2	-0,1	-0,6	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)		76,1	76,2	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3		
Численность занятых²										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,1	0,0	0,2	-0,3	0,3	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)		72,5	72,5	72,6	72,4	72,5	72,6	72,5		
Численность безработных²										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-5,7	-4,6	-6,0	-6,4	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)		3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7		
Уровень занятости²										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)		59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы^{2*}										
в % к рабочей силе / SA	4,8 ¹	4,8/4,8	4,8/4,8	4,8/4,7	4,7/4,8	4,6/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2 ¹	5,5 ¹

¹ Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

² Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

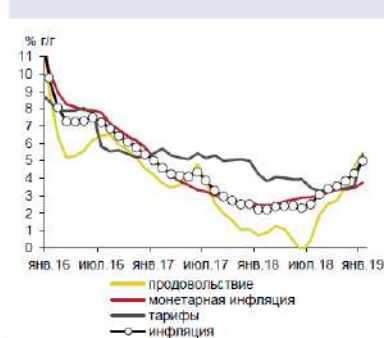
Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

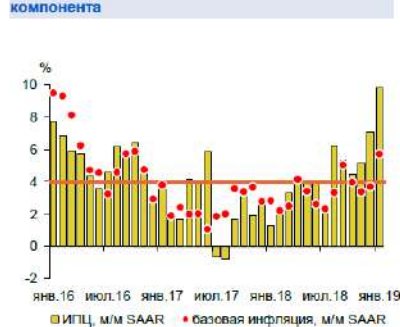
В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России.

Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.18	ноя.18	окт.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,3	3,8	3,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,4	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	4,7	3,5	2,7	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,3	1,7	1,0	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	1,0	0,6	0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,1	4,2	4,1	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	3,9	3,8	4,0	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	1,1	0,4	0,0	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Ростст)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	3,7	3,4	3,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,4	3,4	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-	-

Врезка: О динамике доходов населения

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной.

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

□ **Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе.** Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п.

□ **Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам.** Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двухзначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.

□ **Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат.** Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали:

□ **Рост среднего уровня заработной платы.** Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).

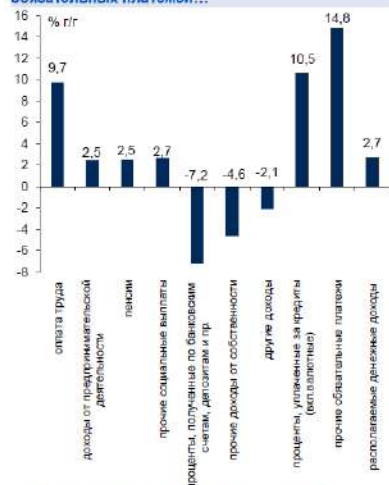
□ **Близкая к инфляции динамика социальных платежей.** Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г до плюс ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении.

Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

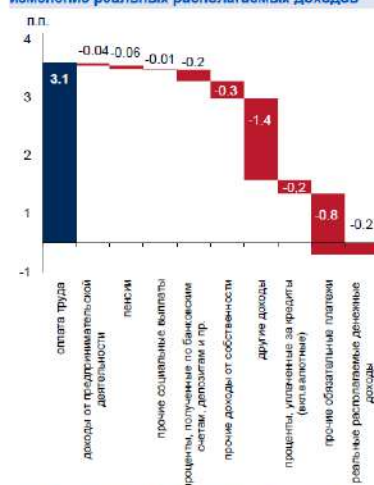
Согласно данным Росстата за январь–сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.

Рис. 20. Изменение компонент доходов и обязательных платежей...



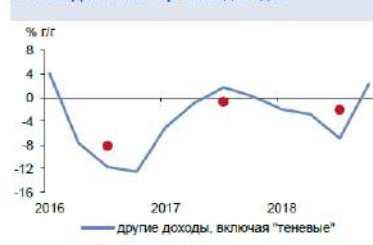
Источник: Росстат, расчеты Микроэкономразвития России.

Рис. 21. ... и соответствующие им вклады в изменение реальных располагаемых доходов



Источник: Росстат, расчеты Микроэкономразвития России.

Рис. 22. Динамика «прочих» доходов



Источник: Росстат, Банк России, расчеты Микроэкономразвития России.

Рис. 23. Динамика среднедушевого денежного дохода по децильным группам (I-III кв. 2018)



Источник: Росстат, расчеты Микроэкономразвития России.

Платежный баланс

В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП).

Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ.

Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

Рис. 24. Профицит текущего счета достиг рекордных уровней...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 25. ... благодаря позитивной динамике нефтегазового экспорта



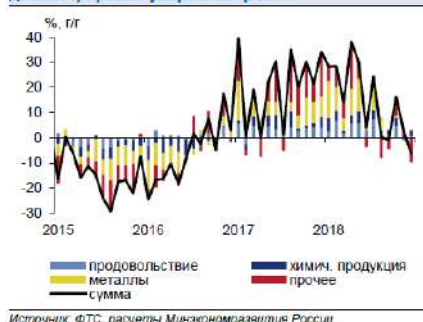
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Нефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения.

Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года.

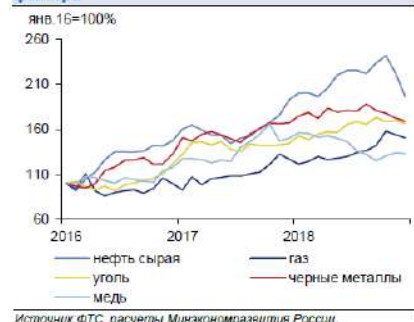
Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».

Рис. 26. Нефтегазовый экспорт также демонстрировал уверенный рост...



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 27. ... в том числе под влиянием ценового фактора



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

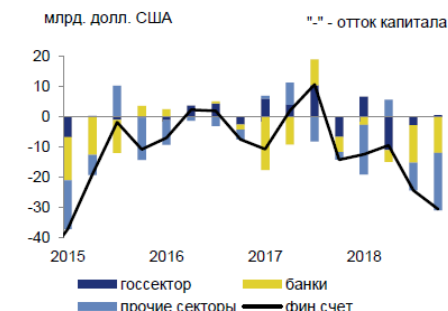
Наряду с динамичным ростом экспорта, вклад в улучшение сальдо текущего счета в 2018 г. внесло существенное замедление роста импорта. По итогам года импорт товаров увеличился лишь на 4,6 % (после роста на 24,4 % в 2017 году). При этом в условиях ослабления рубля (на 7,7 % в реальном эффективном выражении в целом за год) в течение года наблюдалось последовательное замедление динамики товарного импорта, так что во второй половине года годовые темпы его роста перешли в отрицательную область впервые со 2кв16. В то время как снижение темпов роста продемонстрировали все компоненты импорта – и потребительский, и промежуточный, и инвестиционный, – ухудшение динамики последнего было наиболее выраженным. Импорт услуг на протяжении года сохранял положительную годовую динамику, однако по итогам года его рост также существенно замедлился (до 7,5 % по сравнению с 19,1 % годом ранее).

Рис. 28. Значимый вклад в сокращение импорта во второй половине 2018 г. внес инвестиционный импорт



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 29. Прочие сектора и банки активно сокращали внешние обязательства



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году). Отток по частному сектору составил 72,1 млрд. долл. США (годом ранее – 32,4 млрд. долл. США). Он был в основном обеспечен сокращением внешних обязательств банковского сектора, которое было зафиксировано пятый год подряд, и увеличением финансовых активов «прочих» секторов.

По государственному сектору в 2018 г. наблюдался отток капитала в размере 6,9 млрд. долл. США (после притока 13,3 млрд. долл. США в 2017 году), который был преимущественно связан с выходом нерезидентов с рынка российского госдолга начиная с апреля. За апрель–декабрь их вложения в ОФЗ снизились на 561 млрд. рублей, при этом наиболее активная фаза оттока пришлась на 2кв18. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 января 2019 г. составила 24,4 % по сравнению с 34,5 % на 1 апреля 2018 года.

Снижение внешних обязательств как частного, так и государственного сектора привело к сокращению российского внешнего долга до 454 млрд. долл. США на 1 января 2019 г. по сравнению с 518 млрд. долл. США на начало прошлого года. При этом отношение внешнего долга к ВВП на конец 2018 г. (по оценке, 27,4 %) приблизилось к минимальным уровням с начала 2000-х годов.

В условиях превышения профицита текущего счета над отрицательным сальдо финансового счета международные резервы в 2018 г. продолжили рост. Их объем за год увеличился на 38,2 млрд. долл. США (22,6 млрд. долл. США в 2017 года). Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, объем которых за период с начала года по 22 августа, когда было принято решение об их приостановке до конца 2018 года, составил 35,4 млрд. долл. США.

Таблица 7. Показатели платежного баланса

	2018	4кв18	9м18	6м18	2017	4кв17	9м17	6м17
Счет текущих операций	114,9	38,8	76,1	48,4	33,3	13,5	19,7	22,9
Торговый баланс	194,4	67,0	137,4	89,4	116,4	35,0	80,4	59,7
Экспорт товаров	443,4	122,5	320,9	210,2	353,5	102,6	251,0	166,4
Импорт товаров	249,0	65,6	183,5	120,8	238,1	67,5	170,6	106,8
Баланс услуг	-30,2	-7,6	-22,6	-14,0	-31,1	-8,4	-22,7	-12,8
Экспорт услуг	65,3	16,7	48,7	31,1	57,7	15,4	42,3	27,1
Импорт услуг	95,5	24,3	71,3	45,1	88,8	23,8	65,0	39,9
Баланс оплаты труда	-1,8	-0,6	-1,2	-0,7	-2,3	-0,7	-1,6	-1,2
Баланс инвестиционных доходов	-38,9	-8,0	-31,0	-22,2	-39,8	-10,0	-29,8	-19,0
Баланс ренты и вторичных доходов	-8,6	-2,0	-6,6	-4,2	-8,9	-2,4	-6,5	-19,0
Счет операций с капиталом	-0,6	-0,1	-0,4	-0,4	-0,2	0,0	-0,2	-0,1
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	114,3	38,6	75,7	48,0	33,1	13,5	19,6	22,8
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	76,8	30,5	46,4	22,0	12,6	14,3	-1,7	8,9
Сектор государственного управления и центральный банк	6,9	-0,4	7,4	4,5	-13,3	6,7	-20,0	-9,7
Частный сектор	69,9	30,9	39,0	17,5	25,9	7,6	18,3	18,6
Чистые ошибки и пропуски	0,7	-5,6	6,3	4,6	2,2	-2,0	4,1	4,9
Изменение резервных активов*	38,2	2,6	35,6	30,6	-	-2,7	25,4	18,9
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором (*+ - вывоз, *- ввоз)	67,5	36,5	31,1	11,9	25,2	11,5	13,7	13,3

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* "+" - рост, "-" - снижение

Банковский сектор

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Рис. 30. Банковский сектор продолжает функционировать в условиях структурного профицита ликвидности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 31. Тренд на снижение долгосрочных процентных ставок с середины года развернулся



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте⁷ сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Рис. 32. Рост депозитной базы в течение 2018 г. опирался на рублевые депозиты



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 33. Со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов



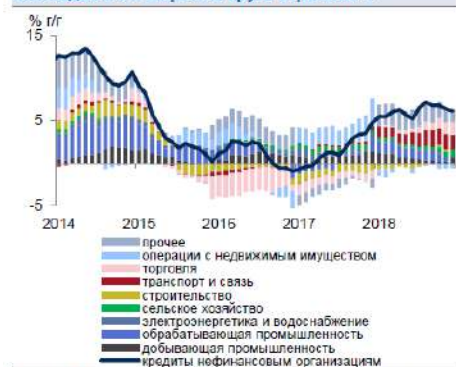
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

Рис. 34. Расширение корпоративного кредитования наблюдается в широком круге отраслей...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 35. ...и сопровождается девальютизацией кредитной задолженности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрирует отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году.

Наиболее активный процесс девальютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.

Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рис. 36. Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 37. Рост выдачи ипотеки замедляется на фоне приостановки снижения ставок



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровнем около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

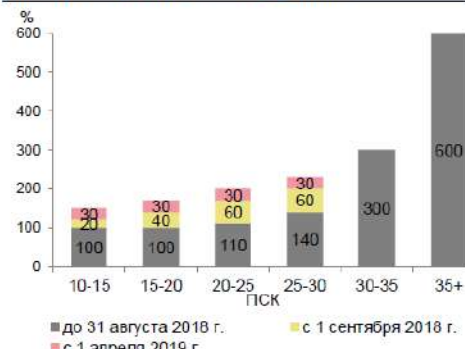
Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20–60 процентных пунктов.

Рис. 38. Портфель потребительских кредитов, кроме ипотеки, в 2018 г. вырос на 1,5 трлн. руб.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 39. Банк России повысил коэффициенты риска по потребительским кредитам



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Таблица 8. Показатели банковского сектора

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	1 кв.18	2 кв.17	1 кв.17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,2	9,5	9,2	9,2	9,1	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,7	9,5	9,4	9,4	9,4	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,8	6,8	6,6	6,0	5,7	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	9,7	10,3	10,4	10,0	8,8	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	23,1	25,1	24,9	24,5	24,1	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	21,6	20,8	19,9	19,2	18,0	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	4,7	5,5	5,9	5,6	4,4	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	17,3	29,7	40,3	38,4	49,1	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
*Данные с исключением валютной переоценки.

Глобальные рынки

Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

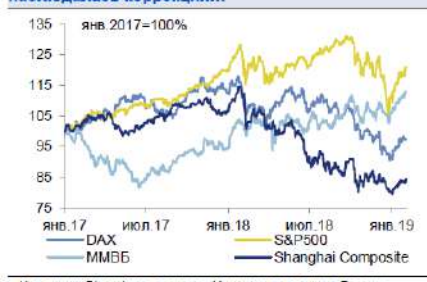
Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4 кв.18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной

политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год – около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения – продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран – крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.

Рис. 40. В 4кв18 на финансовых рынках наблюдалась коррекция...



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 41. ...которая затронула и рынки сырьевых товаров



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран – торговых партнеров 8,2 %, к доллару США – 13 %. Нижняя точка ослабления национальной валюты была достигнута в конце августа–сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре–декабре снизилась

приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «Еп+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
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: 1 Земельный участок, 3 Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства.

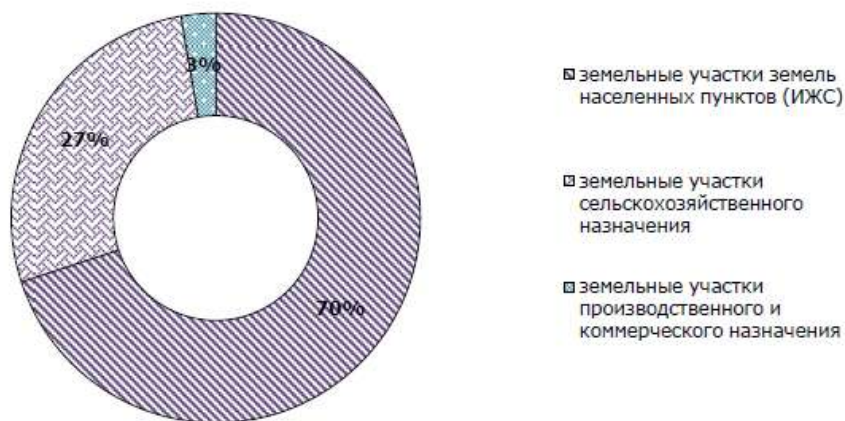
Объект оценки расположен: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», далее проводится исследование рынка земельных участков в Тверской области.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

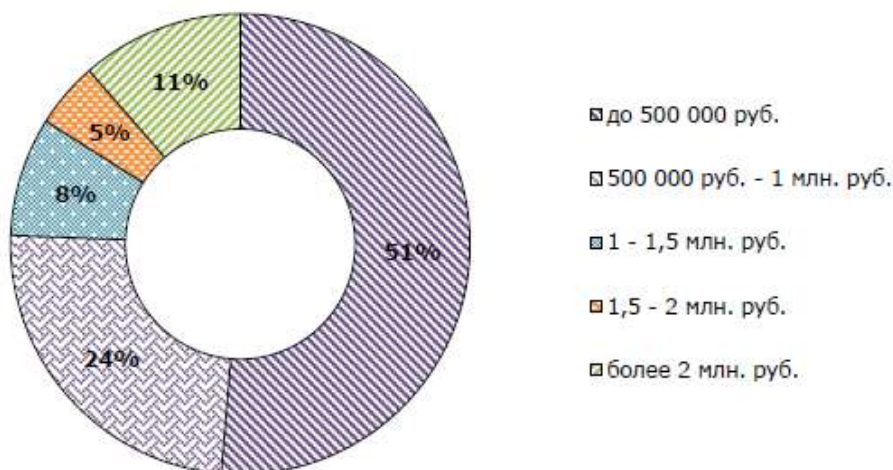
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

*Структура предложений по продаже земельных участков в Тверской области.
Сентябрь 2018 г.*

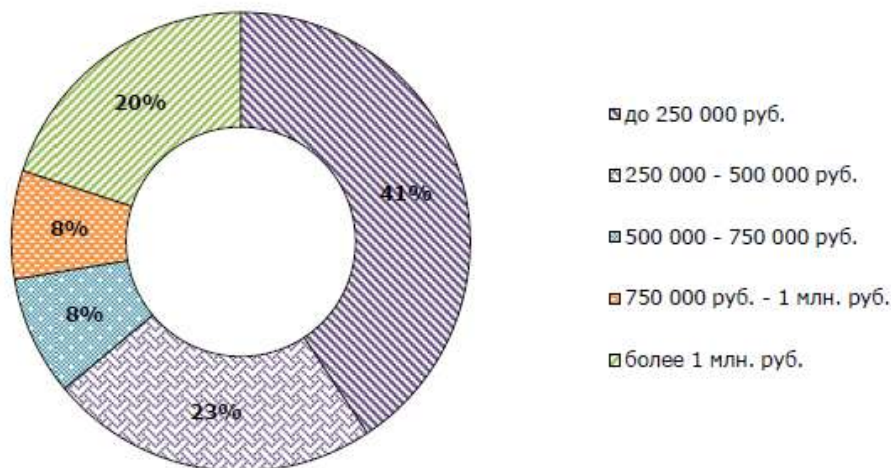
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене представлена ниже:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Структура предложений по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.

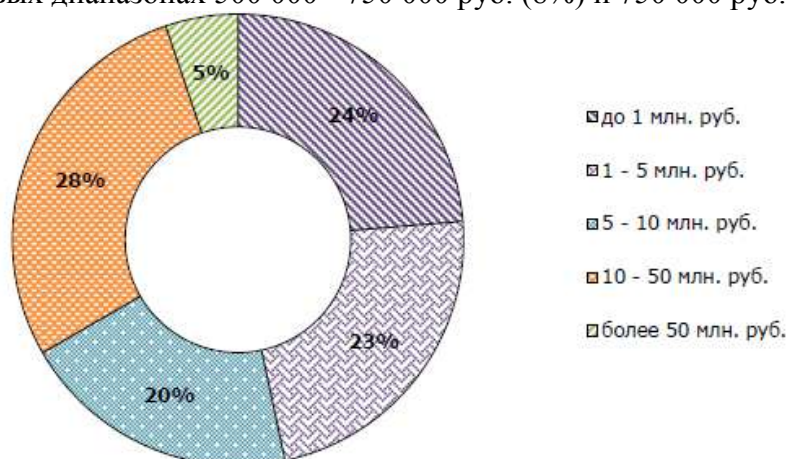
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Структура предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые по цене до 250 000 руб. (41%), наименьший объем на объекты в ценовых диапазонах 500 000 - 750 000 руб. (8%) и 750 000 руб. – 1 млн. руб. (8%).



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Структура предложений по продаже земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.

Для анализа цен предложений продажи земельных участков были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте рынка недвижимости. В итоге были проанализированы цены на участки в Тверской области за сентябрь 2018 г.

Наименование	Диапазон цен, руб./сот.	
	min	max
Земельные участки земель населенных пунктов (ИЖС)	583	66 000
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	130	50 000
Земельные участки производственного и коммерческого назначения	1 389	263 158

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

Диапазон цен на земельные участки в Тверской области. Сентябрь 2018 г

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области составляет 583 руб./сот, а максимальная – 66 000 руб./сот. Минимальная цена на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области составляет 130 руб./сот, а максимальная – 50 000 руб./сот. Минимальная цена на рынке земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области составляет 1 389 руб./сот, а максимальная – 263 158 руб./сот.

В состав Тверской области входят 35 муниципальных образований, 8 городских округов и 2 закрытых административных территориальных образований. Общая площадь территории области в административных границах равна 8420,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 1 января 2017 года земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2575,4 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области. В 2016 году площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,3 тыс. га.

Площадь земель населённых пунктов составляет 410,9 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских - 90,5 тыс. га (1,1%), сельских – 320,4 тыс. га (3,8%). В 2016 году площадь земель населённых пунктов увеличилась на 0,2 тыс. га (за счёт увеличения площади сельских населённых пунктов).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,4 тыс. га. Площадь данной категории земель составляет 120,5 тыс. га или 1,4 % от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2016 год не изменилась и составила 81,6 тыс. га или около 1 % от общей территории области. При этом в составе данной категории земель 79,6 тыс. га занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 1,9 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

Верхневолжье - это территория лесов, озёр и рек. Всего в регионе имеется 1769 озёр, по области протекает около 800 крупных и малых рек общей протяженностью 17 тыс. км. В 2016 году площадь земель лесного и водного фондов не изменилась и составила 4832,6 и 174,6 тыс. га соответственно (или 57,4 % и 2% от общей площади области).

Земли запаса составляют 224,5 тыс. га или 2,7 % от общей площади области. Площадь данной категории земель в 2016 году не изменилась.

Распределение земельного фонда по формам собственности

По состоянию на 1 января 2017 года в собственности граждан находится 1541,1 тыс. га земель (18,3% земельного фонда области), юридических лиц – 330,2 тыс. га земель (3,9%). Доля земель, находящихся в государственной собственности, составляет 4987,3 тыс. га земель, в собственности Тверской области – 58,9 тыс. га, муниципальной собственности – 30,9 тыс. га (в совокупности 6548,8 тыс. га земель или 77,8% земельного фонда области).

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Всего площадь земель сельскохозяйственного назначения в Тверском регионе составляет 2575,4 тыс. га. В 2016 году в целях производства сельскохозяйственной продукции гражданами использовалось 718,7 тыс. га или 27,9 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения.

Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 94% (1759,2 тыс. га). По состоянию на 1 января 2017 года значительная часть земель сельхозназначения находится в собственности граждан - 1450,1 тыс. га или 56,3% от общей площади данной категории земель, в собственности юридических лиц – 309,1 тыс. га (12%), в государственной и муниципальной собственности – 816,2 тыс. га (31,7%).

В собственности граждан находится 498,8 тыс. га земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и для других целей. В долевой собственности граждан (собственников земельных долей) находится 951,3 тыс. га земель.

Площадь земель у собственников земельных участков по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 2,2 тыс. га. В свою очередь, на 13,4 тыс. га увеличилась площадь земельных участков, находящихся в собственности сельскохозяйственных предприятий. Такое увеличение площади произошло за счёт выкупа земельных участков у граждан, выделивших земельные участки в счёт земельных долей, а также земельных участков из государственной и муниципальной собственности, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у хозяйств.

Известные особенности функционирования рынка недвижимости: непремещаемость товара, локальный характер, закрытость информации и т.д. не позволяют достичь такой же полноты, доступности и оперативности его информационного обеспечения свойственной, например, фондовому рынку. В этой связи в странах с развитой рыночной экономикой мониторинг рынка недвижимости и открытый доступ к его результатам рассматриваются как важнейшие составляющие аналитической работы, обосновывающие в какой-то степени применение к нему закономерностей совершенного рынка.

АСРБ "ГК "ТИТАН" в инициативном порядке провела очередное, ежегодное выборочное исследование состояния земельного рынка Тверской области в 2016 году.

Сведения о предложениях на продажу земельных участков в Тверской области были получены в результате анализа данных, представленных на различных сайтах и в газетах рекламных объявлений, опубликованных в июне - июле текущего года. Основными источниками этой информации продолжают оставаться сайты "tverzem.ru", "Avito.ru", "zemtver.ru", "delotver.ru", "tvermetr.ru" и другие.

В качестве первичной информации использовались предложения продаж на территории региона участков земли без существенных улучшений. Данные о продажах земель, расположенных в границах городских муниципальных округов и других сравнительно крупных городских поселений Тверской области, не включались в состав выборки из-за недостатка достоверной информации.

В ходе анализа первичной информации было отобрано 561 предложение на продажу земельных участков. Структура массива выставленных на рынке предложений в зависимости от разрешенного использования и категории земель, на которых расположены продаваемые участки, представлена в табл. 4

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Таблица 4

Категория земли, на которой расположен участок	Количество предложений продаж земельных участков
Земли сельскохозяйственного назначения	170
Земли поселений, предназначенные для индивидуального жилищного строительства	373
Земли промышленности	15
Земли особо охраняемых территорий рекреационного назначения	3

Из данных, приведенных в табл. 4, следует, что на рынке продолжают доминировать предложения участков двух категорий земель, имеющих сельскохозяйственное назначение (с/н) и для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Это обстоятельство положено в основу сегментирования регионального рынка для характеристики его ценовой ситуации.

Распределения числа предложений продажи земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки) представлены на рис. 1.

Как видно из рисунка, более 50% всех выставленных на продажу участков с/н имеют стоимость до пяти тысяч рублей за одну сотку. Распределение участков внутри этого диапазона по ценовым интервалам в тысячу рублей, также показано на рисунке. Из него следует, что 16% предлагаемых к продаже участков имеют удельную стоимость в пределах

1 тыс. рублей и ещё 16% - от 1 тыс. до 2 тыс. руб. за одну сотку. При этом минимальная удельная стоимость, зафиксированная в наблюдениях, оказалась равной 200 руб./сотка. А более 70% участков, как показывает приведенное на рис. 1 распределение, имеют удельную стоимость до 10 тыс. руб./сотка. При этом обращает на себя внимание, что 1,2% выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

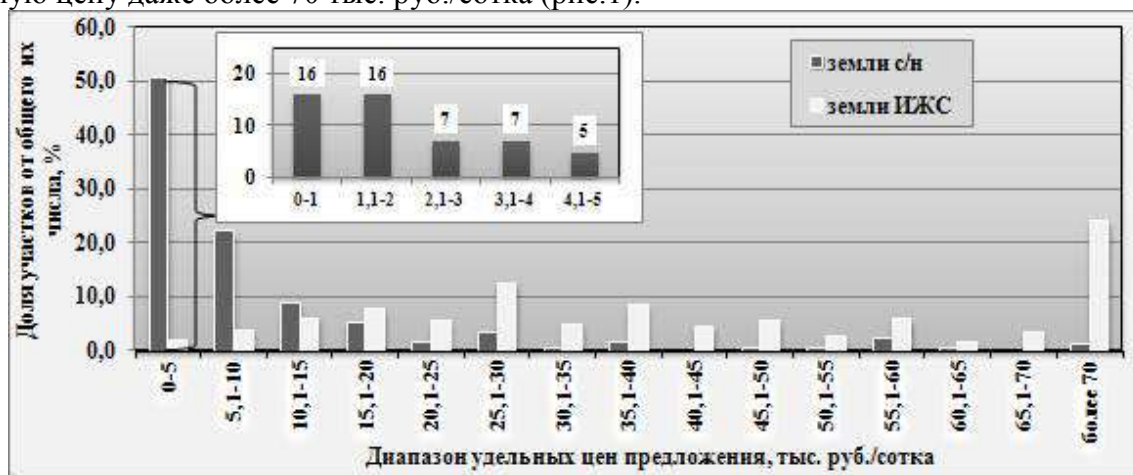


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

Распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым диапазонам (рис.1) существенно отличается от представленного распределения для участков с/н. Удельные стоимости участков для ИЖС находятся в более широком диапазоне ценовых интервалов. Конечно, имеются и достаточно дешёвые предложения, но их сравнительно мало. Доля участков, имеющих удельную стоимость в диапазоне до 5,0 тысяч рублей за сотку составляет 2,1%. В то же время, согласно рис. 1, свыше 24% предлагаемых к продаже участков для ИЖС имеют удельную стоимость больше 70 тыс. руб./сотка.

В связи с этим на рис. 2 представлено распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым интервалам, ширина которых в 4 раза больше (20 тысяч рублей за сотку), чем на предыдущем рисунке.

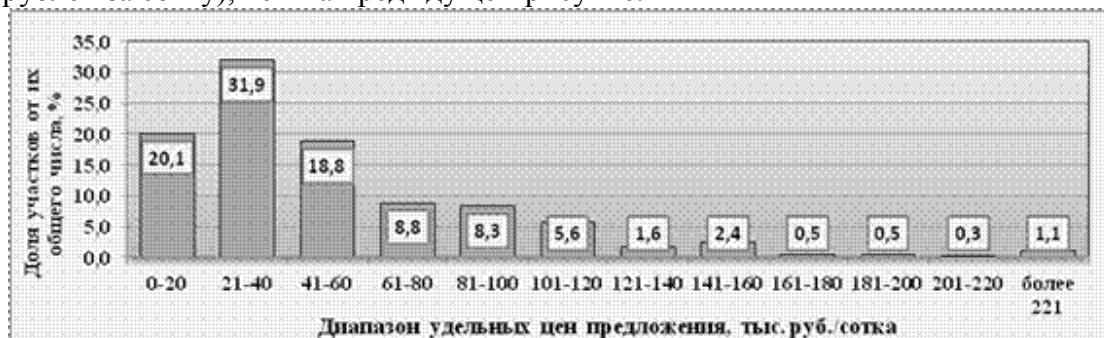


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

Из этого рисунка видно, что более половины участков (52%) выставлены на продажу с удельной стоимостью до 40 тыс. руб./сотка, а 88% участков от общего их количества имеют цену предложения в диапазоне до 100 тыс. руб./сотка. При этом 4 участка или 1,1% предложений на продажу имеют стоимость свыше 221 тыс. руб./сотка.

Более широкий размах изменения удельной стоимости земли для ИЖС (отношение максимального значения показателя в выборке к минимальному), по сравнению с данной характеристикой для участков с/н, обусловлен большим количеством факторов, влияющих на её величину. Прежде всего, среди них выделяются такие как: наличие инженерной инфраструктуры, транспортной доступности, близость воды, леса, и другие.

Не маловажное значение при ценообразовании имеет и размер предлагаемых к продаже земельных участков.

Распределение числа продаваемых участков с/н по диапазонам (Га) и для ИЖС по диапазонам (сотки) представлено на рис.3 и рис.4, соответственно.



Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)

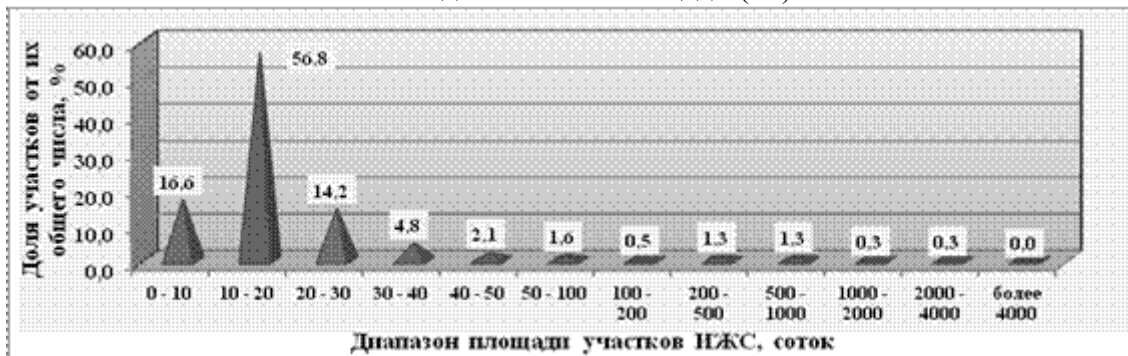


Рисунок 4. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков для ИЖС по диапазонам площади (сотки)

При анализе и сравнении приведенных на рис.3 и рис.4 распределений, прежде всего, обращает на себя внимание существенное различие в размерах участков в зависимости от их целевого назначения. Так, почти 80% предложений, касающихся земель сельхоз назначения, имеют площадь, не превышающую 20 Га, а около 74% участков для ИЖС по размеру не превосходят 20 соток. Каждое из распределений содержит интервал площади, которой обладают наибольшее число участков, представленных на рынке. Эти числа существенно отличаются в каждой целевой группе.

Свыше 50% выставленных на продажу участков с/н имеют площадь в пределах до 10 га, а более 50% предложений продаж земли для ИЖС относятся к участкам площадью от 10 до 20 соток.

Площадь отдельного участка, удельная стоимость единицы его площади (сотки) и цена взаимосвязаны определенным образом. На земельном рынке, т.е. большом количестве продаваемых участков, связь удельной стоимости единицы площади, представляющей характеристику ценовой ситуации, с площадями участков не является детерминированной, как для каждого участка. Однако, такая связь может существовать в виде регрессионной зависимости.

Указанные зависимости, которые в результате исследований были установлены на рынке Тверской области для сегментов земель сельхоз назначения и для ИЖС, представлены на рис.5 и рис.6, соответственно.

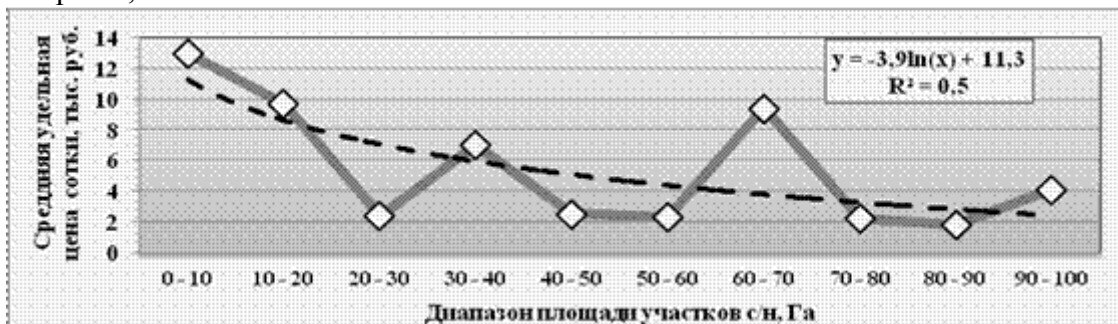


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

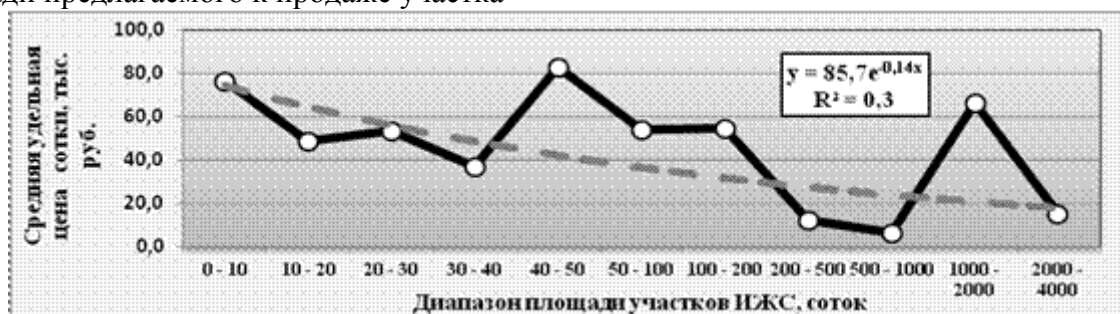


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

На рисунках 5 и 6 приведены графики средней удельной цены одной сотки земли участков, имеющих площадь, относящуюся к заданному диапазону её значений. Аппроксимация указанных графиков параметрическими функциями и уравнения найденных трендов также показаны на рисунках.

Полученные результаты свидетельствуют, что в обоих сегментах, с увеличением площади выставленных на продажу участков, наблюдаются тенденции падения удельной стоимости единицы площади (сотки) по мере увеличения площади продаваемых участков. Однако, характер выявленных закономерностей неодинаков. Вид аппроксимирующей функции для участков сельхоз назначения свидетельствует о нелинейном характере этой зависимости в данном сегменте (рис.5), а тренд снижения удельной стоимости единицы площади (сотки) участков для ИЖС имеет характер близкий к линейному.

В сегменте земель сельхозназначения при малых площадях участков уменьшение удельной стоимости происходит наиболее быстро, а по мере возрастания площадей продаваемых участков снижение удельной стоимости замедляется. Так, если при увеличении площади участков небольших размеров 10...20 Га удельная стоимость снижается, согласно аппроксимирующей кривой, на 0,4 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на один гектар, то при площадях участков в 50...60 Га уменьшение происходит на 0,07 тыс. руб. на один Га или, примерно, в пять раз медленнее.

Динамика изменения данного показателя в сегменте рынка участков для ИЖС в абсолютных величинах значительно выше. Согласно аппроксимирующей зависимости уменьшение удельной стоимости происходит со скоростью около 0,5 тыс. руб. на одну сотку площади участка, если его размеры находятся в пределах до 100 соток.

Сравнение закономерностей снижения удельной стоимости единицы площади по мере увеличения размеров продаваемых участков в данных сегментах в интервалах, в которых сосредоточено основное количество участков, до 30 Га – для земель с/н и до 30 соток – для земель ИЖС, показывает, что падение удельной стоимости сотки на рынке участков для ИЖС происходит с скоростью, примерно, 0,8 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на одну сотку, а для земель с/н при увеличении общей площади участка на один Га снижение составляет 0,4 тыс. руб. на единицу площади.

География земельного рынка Тверской области определяется в основном двумя факторами: наличием на территории крупных водных объектов и близостью к границе с Московской областью. Выставленные на продажу участки располагаются в основном в районах области, по территориям которых протекает река Волга, а также находится озеро Селигер. По большей части эти административно-территориальные образования граничат также с Московской областью. На их территориях находятся более 90% участков всей выборки, а также им принадлежат 95% всех участков для ИЖС и 86% от общего числа участков с/н, выставленных на продажу.

Для территориальной характеристики рынка в табл.5 внесены, по мере убывания объема рынка – количества выставленных на продажу участков, первые десять районов, а также средние по их территориям удельные цены (одной сотки) земель сельхоз назначения и для ИЖС.

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Таблица 5

Категории земель	Районы Тверской области										
	Калининский	Осташковский	Старицкий	Зубцовский	Кимрский	Конаковский	Торжокский	Кашинский	Калязинский	Вышневолоцкий	Остальные
Кол-во предложений земельных участков, шт.											
Всего	222	50	37	35	35	33	19	17	16	15	82
ИЖС	202	10	25	15	17	19	13	14	12	8	35
Земель с/н	5	38	12	20	17	14	6	3	4	7	44
Средняя удельная цена, тыс. руб./сотка											
Земель ИЖС	49,5	78,7	42,3	76,3	77,8	81,8	23,7	93,4	81,0	25,5	34,3
Земель с/н	4,9	17,0	3,1	5,3	12,0	22,1	6,0	12,8	2,6	4,4	6,5

Из данных табл.5 следует, что по числу участков лидируют районы, на территории которых действуют оба упомянутых выше привлекательных фактора, т.е. расположены значительные водные объекты, а также граничащие с Московской областью и условно входящие в дальнее Подмосковье.

По ценовым характеристикам предлагаемых участков выделяются Кашинский и Конаковский районы, известные своей популярностью у москвичей. Границы ценового диапазона земель для ИЖС в зависимости от района их расположения по величине отличаются почти в 4 раза. Размах ценовой характеристики, по представленным в табл.5 районам, для земель сельхоз назначения, т.е. отношение максимальной средней удельной стоимости к минимальной ещё шире и составляет более 7 раз.

Таково состояние земельного рынка Тверской области на сегодняшний день. Земельный рынок представляет собой сложное, многомерное явление. Его состояние, как видно из материалов статьи, имеет ценовой аспект, площадной (размеры участков), географический и некоторые другие. Их сравнение с данными предыдущих лет представляет естественный, самостоятельный интерес и по объему необходимых для этого сведений является предметом рассмотрения отдельной статьи.

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 2016 году средняя по всей выборке наблюдения удельная цена одной сотки земли сельхоз назначения была равна 11,3 тыс. руб., а величина этого параметра для земель поселений – 58,2 тыс. рублей. В текущем году указанные характеристики составили для земель с/н – 10,2 тыс. руб., для ИЖС – 53,3 тыс. руб. В результате, коэффициент изменения средней удельной цены единицы площади в 2017 году относительно 2016 года в сегменте участков сельхоз назначения равен $K_{с/н} = 0,90$, а в сегменте земель для ИЖС – этот коэффициент равен 0,92.

Отрицательная динамика ценовых показателей земельного рынка не является неожиданной в складывающихся условиях функционирования народного хозяйства. Замедление темпов его развития, начавшееся во второй половине 2016 года, сложная внешнеполитическая обстановка, падение курса рубля, отток капитала, снижение инвестиционной активности отразились в снижении уровня жизни населения. В Тверской области реальные располагаемые денежные доходы населения за период январь – май 2017 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года, составили 96,2%.

И госструктуры, и аналитики не предсказывают скорейшего улучшения ситуации. В этой связи предполагать заметного улучшения состояния земельного рынка, который является существенным элементом экономики, в ближайшей перспективе нет оснований..

Таблица 6 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Д. ланино, Селижарово, Тверская область	20	500 000	25 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-234419511
2	д. Хотошино, Селижарово, Тверская область	10	165 000	16 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-156320641
3	Тверская обл., Селижаровский р-н, д. Завирье, Селижарово, Тверская область	50	1 000 000	20 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-155427875
4	д. Казаково, ул.Новосельская,	20	350 000	17 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-

	Селижарово, Тверская область				prodazhu-selizharovo-183221713
5	д колобово, Селижарово, Тверская область	30	2 500 000	83 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-161926777
6	деревня ,Селижаровский район, Тверская область, Колобово, Селижарово, Тверская область	16	350 000	21 875	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-265963118
7	Тверская область, Селижаровский район, деревня Завирье, Селижарово, Тверская область	30	360 000	12 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-258948126
8	Тверская область турбаза Чайка, Селижарово, Тверская область	15	1 300 000	86 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-115103111
9	Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково, Селижарово, Тверская область	20	400 000	20 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800
10	Тверская область, Селижаровский район, посёлок Селище, Селижарово, Тверская область	15	300 000	20 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-266380045
11	д. Хотошино, Селижарово, Тверская область	26	500 000	18 868	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-179783330

Выводы: диапазон цен на земли для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в Тверской области составляет: от 12 000 руб./сот до 86 667 руб./сот.в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмоскovie - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде -

как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы

коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки достигают 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 – 2016, том.3.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 денежном средстве (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, район центров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основным фактором влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НИЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 5. Местоположение. Корректировочные коэффициенты для ЗУ производственного назначения. Москва. (по ofertам)

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

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{-1,852}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{-0,915}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{-1,078}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{-0,991}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{-0,643}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{-0,64}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{-1,16}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{-0,683}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{-0,58}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{-0,741}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая
*Шкала Чеддока:							
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-2018 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и

информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть

вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5	
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44	
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29	
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07	
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00	

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

Таблица 54

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

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км	0...21%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км	0...13%	Мск, СПб
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км	0...9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км	различия не выявлены	Мск, СПб
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Мск, СПб
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...26%	Мск, СПб, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...12%	Мск, СПб
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-28%	Мск, СПб
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	19...24%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12...23%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5...13%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...18%	Краснодарский край, М.О., Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км	0...8%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...12%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	9...25%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...8%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...38%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...10%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...15%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4...6%	М.О.

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость Объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и к результату добавляется стоимость земельного участка. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию Объекта оценки в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж - Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнения продаж, стоимость Объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость Объекта оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих

сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов

целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

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

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки

стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки в качестве земель населенного пункта, для жилищного строительства.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. Обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход, по мнению Оценщика, может быть применен по отношению к Объекту оценки, но в связи с тем, что строительство такого жилья в Тверской области индивидуальна, то Оценщик счел корректным не использовать затратный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к Объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для отдыха и проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что Объект оценки будет использоваться исключительно для целей проживания и отдыха, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Тверской рынок аренды жилых домов, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке Объекта из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

4.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является то факт, что стоимость оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристик, местоположение и иных условий сделки;

Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли – продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определяется Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости Объекта оценки.

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше Объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает Объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости: 1 кв.м., 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 кв.м..



Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

4.2.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа для объектов общей площадью от 1500 кв. м. до 3000 кв. м.

Таблица 7

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.	от 1500 до 3000	400 000	300 000	481 600
Общая площадь,	кв. м.		2 000	1 500	2 200
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-266380045	https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		400 000	300 000	481 600
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Дата продажи (дата оценки)		апрель 19	апрель 19	апрель 19	апрель 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.	Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково, Селижарово,	Селижаровский район, посёлок Селище, Селижарово, Тверская область	Тверская область, Селижаровский район, Турбаза Чайка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Турбаза «Чайка»			
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	от 1500 до 3000	2 000	1 500	2 200
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Количество корректировок			1	1	1
1/ n			1	1	1
Сумма (1/ n)			3		
Весовые коэффициенты			0,333	0,333	0,333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		179,30		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Тверской области, информацию полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 1 до 30 % от цены предложения (публичной оферты).

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -13%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018, где:

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется $(Ca/Co-1)*100\%$

Таблица 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 1500 до 3000	2 000	1 500	2 200
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки, не отличается от объектов- аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа для объектов общей площадью от 3000 кв. м. до 6000 кв. м.

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		400 000	300 000	481 600
Общая площадь,	кв. м.	От 3000 кв. м. до 6000 кв. м.	2 000	1 500	2 200
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-266380045	https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		400 000	300 000	481 600
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Дата продажи (дата оценки)		апрель 19	апрель 19	апрель 19	апрель 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское	Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково, Селижарово,	Селижаровский район, посёлок Селище, Селижарово, Тверская область	Тверская область, Селижаровский район, Турбаза Чайка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		поселение, н.п. Турбаза «Чайка»			
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	От 3000 кв. м. до 6000 кв. м.	2 000	1 500	2 200
Корректировка	%		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		160,08	160,08	175,21
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		160,08	160,08	175,21
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		160,08	160,08	175,21
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		160,08	160,08	175,21
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,333	0,333	0,333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		164,96		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Тверской области, информацию полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 1 до 30 % от цены предложения (публичной оферты).

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -13%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018, где:

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется $(Ca/Co-1)*100\%$

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	От 3000 до 6000	2 000	1 500	2 200
Коэффициент	1	0,92	0,92	0,92
Корректировка		-8%	-8%	-8%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки, не отличается от объектов- аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^n BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа для объектов общей площадью от 6000 кв. м. до 10000 кв. м.

Таблица 11

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		400 000	300 000	481 600
Общая площадь, сот.	кв. м.	От 6 000 кв. м. до 10 000 кв. м.	2 000	1 500	2 200
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-266380045	https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		400 000	300 000	481 600
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	218,91
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Дата продажи (дата оценки)		апрель 19	апрель 19	апрель 19	апрель 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское	Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково, Селижарово,	Селижаровский район, посёлок Селище, Селижарово, Тверская область	Тверская область, Селижаровский район, Турбаза Чайка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		поселение, н.п. Турбаза «Чайка»			
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		174,00	174,00	190,45
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	От 6 000 кв. м. до 10 000 кв. м.	2 000	1 500	2 200
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		147,90	147,90	161,88
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		147,90	147,90	161,88
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		147,90	147,90	161,88
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		147,90	147,90	161,88
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1.5		
Весовые коэффициенты			0,333	0,333	0,333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		152,41		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков в Тверской области, информацию полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 1 до 30 % от цены предложения (публичной оферты).

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидki на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -13%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов- аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018, где:

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется $(Ca/Co-1)*100\%$

Таблица 12

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 6 000 до 10 000	2 000	1 500	2 200
Коэффициент	1	0,85	0,85	0,85
Корректировка		-15%	-15%	-15%

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки, не отличается от объектов-аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости земельных участков под дачное строительство представлен в Таблице

Таблица 13

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка, разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость за 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость, рублей,	Справедливая стоимость, рублей округленно,
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:120	4400	164,96	725 824	730 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:121	2700	179,3	484 110	480 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.Боровая	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:143	7200	152,41	1 097 352	1 100 000
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, пер. Лесной, уч. 4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:123	7100	152,41	1 082 111	1 080 000
Итого						3 389 397	3 390 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 14.

Таблица 14

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	3 390 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий³. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 15

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 16:

Таблица 16

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
-------	----------------------	-------------	-----------------	-----------------	------------------

³ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет округленно:

3 390 000

(Три миллиона триста девяносто тысяч рублей),

В том числе

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, рублей округленно, руб.
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	69:29:0132003:120	4400	730 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	69:29:0132003:121	2700	480 000
	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.Боровая	69:29:0132003:143	7200	1 100 000
	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, пер. Лесной, уч. 4	69:29:0132003:123	7100	1 080 000
Итого				3 390 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия

сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

3. **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 объектов оценки;

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Доходный подход*—совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом

оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, 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.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог №1

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800

400 000 Р  **Земли поселений, 20 соток**
В ипотеку за 3 449 Р/мес. Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково, Селижарово, Тверская область

 В избранное
 Получать похожие объявления

 **Выбрать ипотечную программу**

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

Земли поселений, 20 соток
Земельный участок, Селижаровский р-н, Шувеевское с/п, д. Казаково, 450 м. до оз. Волго. Электричество по границе участка, в перспективе газоснабжение. 350 км. до Москвы. Торг. кад. номер: 69:29:0140901:120.

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки 

Аналог №2

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-266380045

300 000 Р  **Земли поселений, 15 соток**
В ипотеку за 2 586 Р/мес. Тверская область, Селижаровский район, посёлок Селище, Селижарово, Тверская область

 В избранное
 Получать похожие объявления

 **Выбрать ипотечную программу**

Земли поселений, 15 соток
Продаю участок, Возможен торг, Звонить после 5

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки 

Информация о предложении
Тип: Участок
Расстояние от центра: 10 км
Площадь: 15 соток
Цена: 300 000 Р
Цена за сотку: 20 000 Р
Тип объекта: Земли поселений

Номер в каталоге: 252827800

Номер в каталоге: 266380045







Аналог 3

→ ↺ 🏠

🔒 🌱 <https://rver.dan.ru/sale/suburban/197870036/>

◀ ▶



📷 5 фото







481 600 ₽

21 891 ₽/сот.

📧 Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO

Прагма Капитал

Управляющая компания

Нет отзывов

Еще 63 объекта



Площадь

22 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Участок с кадастровым номером 69:29:0132003:99 расположен в коттеджном поселке "Сосновый берег" в экологически чистом Сосновом Бору на живописном берегу озера Волго. К участку проведено электричество. Газ в ближайшее время. Возможен тоог. рассматривается вариант рассрочки.



ЖК «Суворов»

Квартиры и цены от застройщика! условия покупки! Контакты офиса продаж застройщика!

suovorov.100inovostroy.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:
Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0021836 *



ПОЛИС № 022-073-001674/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001674/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

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
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Signature)

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

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

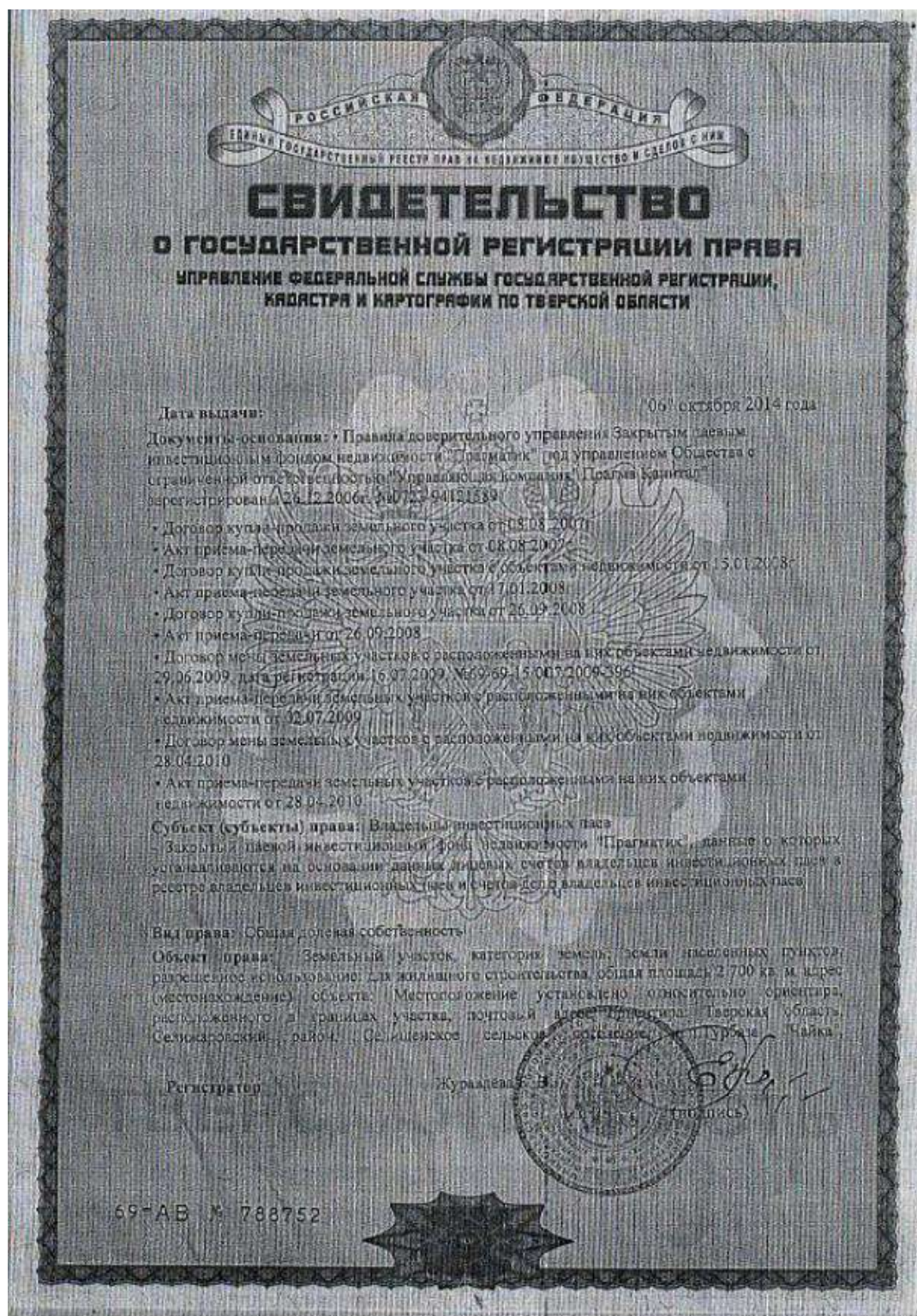


А.С. Бункин

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

АО «Оценки», Москва, 2017 г., 4л. Лицензия № 20-05-006503 ФНС РФ. ТД № 741. Тел.: (495) 729-67-62, www.oценки.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ



[illegible]

Илья Ушакин обратился к первой своей величественности, согласно заповедям Единого Государственного реестра прав на недвижимые имущества и сделок с ними.

РЕГИСТРАТОР

КСХРТСБД





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

06 октября 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94/21589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г.
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г.
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г.
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г.
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008г.
- Акт приема-передачи от 26.09.2008г.
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009г.
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010г.
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010г.

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик", 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 жилищного строительства, общая площадь 4 400 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, п/п (урбаза) "Чайка"

Регистратор

Журавлева Е. В.

(подпись)

69-АВ № 788751

пер. Прибрежный

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0152003:120

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление,
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
от 06 октября 2014 года сделана запись регистрации № 69-69/15/010/2014-798



Иные участники обмена деловой собственностью, согласно записям Единого
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
не зарегистрировано

Регистратор

Журашвили Е. В.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи:

15.04.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г

- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396, дата регистрации 16.07.2009, № 69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006 г. №0723-94121589

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" 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

Кадастровый(условный) номер: 69:29:0132003:123

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 100 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", пер.Лесной, уч.4

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Журавлёва Е. В.

69-69/015-69/129/001/2015-827/1

69-АВ № 878575

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 69-69/015-69/129/001/2015-827/1

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.04.2015:

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Журавлёва Е. В.

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи:

20.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г

- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
 - Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
 - Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
 - Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
 - Акт приема-передачи от 26.09.2008
 - Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396, дата регистрации 16.07.2009, № 69-69-15/007/2009-396
 - Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
 - Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
 - Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
 - Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал зарегистрированы 26.12.2006 г. №0723-94121589
- Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" 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

Кадастровый(условный) номер: 69:29:0132003:143

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", ул.Боровая

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Алексеева А. Ю.

69-69/015-69/129/003/2015-390/3

69-АГ № 073972

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2015 года сделана запись регистрации № 69-69/015-69/129/003/2015-390/3

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.10.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Алексеева А. Ю.

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

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

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

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

листов.

