



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

**Отчет №3 – 01/01-22/52
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Тверская область, р-н.
Селижаровский, с/п.
Селищенское, нп. т/б Чайка, ул.
Родниковая

Дата оценки:

17 января 2022 года

Дата составления отчета:

20 января 2022 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

20 января 2022 г.
г. Москва,
г-же Паршиной И. В.

Уважаемая Ирина Вячеславовна!

В соответствии с Дополнением №101 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»-заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма 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: 17 января 2022 г.

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

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 3 100+/-19 кв. м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:94. Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая 2)Земельный участок общей площадью 3 500+/-20 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:95. Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая 3)Земельный участок общей площадью 3 200+/-20 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:96 Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая
---------------	---

Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №69:29:0132003:94-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. №69:29:0132003:95-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. №69:29:0132003:96-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18 января 2022 года. Правообладатель: владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал».
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №101 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года
Дата оценки	17 января 2022 года
Период проведения оценки	17-20 января 2022 года
Дата составления отчета	20 января 2022 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный	Не применялся.
Сравнительный	1 840 000 рублей
Доходный	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	1 840 000 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

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 методом сравнения продаж сравнительного подхода.

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 predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

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

1 840 000

(Один миллион восемьсот сорок тысяч рублей) , без учета НДС¹

В том числе:

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:94	3 100+/- 19	590 000
2	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:95	3 400+/- 20	640 000
3	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:96	3 200+/- 20	610 000
ИТОГО					1 840 000

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

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



В.И. Светлаков

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

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	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
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	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	56
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	56
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	56
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	63
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	64
4.1. Обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов к оценке	64
4.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом	64
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	72
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	75
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	76

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №101 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 3 100+/-19 кв. м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:94. Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая 2)Земельный участок общей площадью 3 500+/-20 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:95. Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая 3)Земельный участок общей площадью 3 200+/-20 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:96 Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: №69:29:0132003:94-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. №69:29:0132003:95-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. №69:29:0132003:96-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18 января 2022 года. Правообладатель: владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность: №69:29:0132003:94-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. №69:29:0132003:95-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. №69:29:0132003:96-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18 января 2022 года. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление : №69:29:0132003:94-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. №69:29:0132003:95-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. №69:29:0132003:96-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной

	ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН:77185811523, ОГРН :1067746469658
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	17 января 2022 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Иное	Определение границ интервала не требуется
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. Произвести оценку при следующих допущениях: Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Прагматик»» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 407018102000000001335 в Газпромбанк (Акционерное общество)

к/с № 301018102000000000823

БИК 044525823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

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

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

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

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

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

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

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

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

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- 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 ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18 января 2022 года
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18 января 2022 года
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18 января 2022 года
4. Решение № 30-11-21-2 от 02 декабря 2021 года о разделе земельного участка.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в текущей редакции; Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»..

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».

В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	295 км
Инфраструктура:	Есть, н.п. Турбаза " Чайка "
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 2

№	Местоположение	Категория земли/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Обременение
1	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:94	3 100+/-19	Доверительное управление : №69:29:0132003 :94-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г.
2	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:95	3 400+/-20	Доверительное управление : №69:29:0132003 :95-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г.

3	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:96	3 200+/-20	Доверительное управление : №69:29:0132003 :96-69/085/2022-1 от 17.01.2022 г.
---	---	--	------------------	------------	--

Участки 69:29:0132003:94

Земельный участок 69:29:0132003:94
Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая
Для жилищного строительства
План ЗУ → План КМ → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Надквартальный номер:	69:29:0132003:94
Надквартальный квартал:	69:29:0132003
Адрес:	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая
Площадь участка:	3 100 кв. м
Статус:	Временный
Назначение земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства
Форма собственности:	-
Надквартальная стоимость:	137 764 руб.
дата определения:	05.06.2013
дата утверждения:	01.01.2015
дата внесения сведений:	07.05.2015
дата прекращения:	-



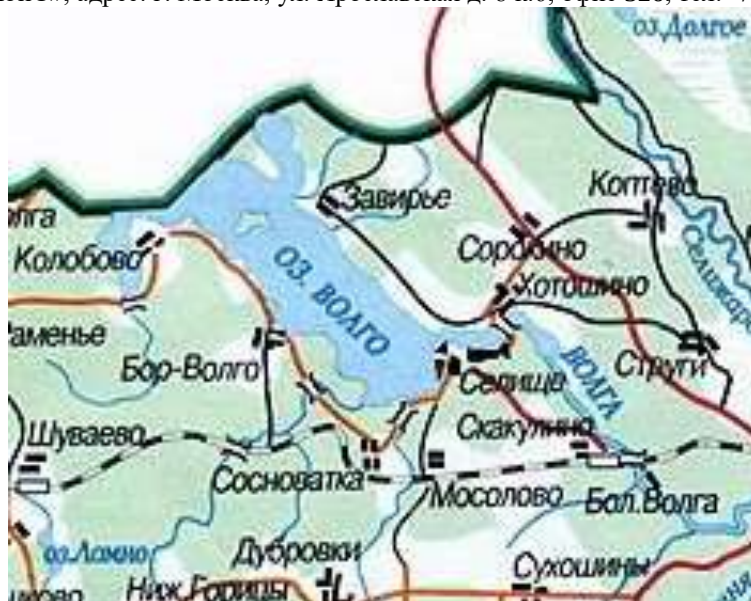


Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Тверской области.

Тверская область² — 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 район³ — административная единица и муниципальное образование в Тверской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Селижарово.

Площадь 3098 км².

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

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Селижаровский_район

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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Октябрь – ноябрь 2021 года

1. Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

2. Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

3. В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

4. В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

5. Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы

в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10мес19).

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) **по-прежнему оказывает динамика кредитования.** Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г1 (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте **корпоративного кредитования** (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте **кредитования физлиц** (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

7. Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **растут и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе **ненефтегазовые** (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей** (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68
отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб. 19	окт.21	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,7	1,5	5,2*	3,2	4,8*	4,3	0,9	3,7*	4,1*	5,0*	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-1,1	0,2	12,9	10,8	5,5	-6,2	-3,4	-5,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,5	5,5	6,9	7,5	0,0	5,0	6,2	0,1	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,5	4,0	3,1	0,6	4,3	5,5	4,7	5,8	5,4	5,3	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,1	-0,1	14,9	1,6	15,1	18,0	0,9	14,9	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	24,2	-4,0	10,6	-8,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,9	31,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	0,3	5,8	3,9	5,5	6,8	1,3	5,1	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	-	7,8	2,4	-	-	-	11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,2	2,4	7,0	5,9	7,4	6,2	1,5	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,6	5,3	9,2	4,5	3,9	4,5	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7***	5,2***	-	-	0,6	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2***	15,3***	-	-	8,8	9,0	14,9	9,6	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,1	-1,0	0,7	0,5	-0,1	0,4	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,6	-	75,6	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	74,9	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,5	75,6	-	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,1	-0,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,2	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,8	71,7	71,5	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,9	5,9	-29,9	-7,8	-30,3	-29,7	0,6	-31,5	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,9	-	4,3	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,9	-	4,2	-	4,3	4,5	-	4,4	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

**9 месяцев 2021 г.

***10 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,2	2,2	11,1	9,2	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	55,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	6,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.		0,0								
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	16,7	13,1	7,2	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.		0,0								
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	2,6	1,2
в т.ч.		0,0								
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,6	9,4	9,5	8,5	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,5	19,6	16,6	22,6	19,8	10,9	-5,5	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	-7,1	-5,0
химический комплекс	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.		0,0								
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	5,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	36,8	28,5	12,7	7,1	15,6	16,7	4,1	40,1	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	-2,7	0,2
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	-3,6	-0,9
в т.ч.		0,0								
металлургия	6,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28,6	-7,4	4,5
машиностроительный комплекс	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.		0,0								
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,8	19,8	5,8	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-0,8	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,0	13,7	15,0	2,7	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-6,9	0,7	-16,5	1,3	-9,2	7,0	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,9	6,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	21,4	6,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	3,7	10,9
в т.ч.		0,0								
мебель	0,6	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	21,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,6	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6,8	1,2	-2,2	-4,6	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	-1,4	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	8,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,2	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	нояб.21	окт.21	III кв.21	сент.21	авг.21	июл.21	II кв.21	I кв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралос» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,3	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	72,5	71,5	73,5	72,9	73,5	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (овыше 1 года)		8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,8	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,7	7,4	7,7	7,8	7,7	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (овыше 1 года)		6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,8	9,5
Кредитование экономики (в % кГП с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономики	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,6	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты		25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,3	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты		18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % кГП)		-6,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Декабрь 2021 года

Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3%1 в ноябре).

Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3%2 к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее).

Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровней двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -3,3% к октябрю 2019 года). Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%).

Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).

Практически все отрасли обрабатывающего сектора уверенно превышают уровни двухлетней давности. Драйвером роста выпуска в ноябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: машиностроительный комплекс вырос на 15,2% к ноябрю 2019 г., химический комплекс – на 18,8%, пищевой комплекс – на 7,3%, производство прочей неметаллической минеральной продукции – 15,6%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. Рост выпуска в отраслях средней и высокой степени переработки стимулировал к росту выпуск металлургического комплекса на 7,9% к ноябрю 2019 года. Сдерживающее влияние продолжает оказывать нефтепереработка.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент. 21	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	I кв. 21	март. 21	фев. 21	январ. 21	2020
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,2	2,2	11,1	9,2	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.		0,0														
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.		0,0														
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.		0,0														
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,6	9,4	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,5	19,6	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент. 21	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	I кв. 21	март. 21	фев. 21	январ. 21	2020
химический комплекс	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.		0,0														
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	36,8	28,5	12,7	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-8,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.		0,0														
металлургия	6,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.		0,0														
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-8,9	0,7	-16,5	1,3	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,9	6,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.		0,0														
мебель	0,6	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,6	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6,8	1,2	-2,2	-4,6	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	8,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

По предварительной оценке Росстата, инфляция в декабре в помесечном выражении замедлилась до 0,82% м/м после 0,96% м/м в ноябре, в годовом выражении – сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (8,39% г/г после 8,40% г/г).

За неделю с 21 по 27 декабря инфляция замедлилась до 0,26% (0,32% недель ранее). Снизились темпы удорожания продовольственных товаров (0,29% после 0,54% недель ранее) преимущественно за счет замедления роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,17% после 0,41%).

Непродовольственная инфляция также замедлилась до 0,14% (после 0,23% недель ранее). В секторе туристических и регулируемых услуг темпы роста цен не изменились (0,11%, как и недель ранее).

Потребительская инфляция с 21 по 27 декабря 1. За неделю с 21 по 27 декабря инфляция замедлилась до 0,26% (0,32% недель ранее).

2. На продовольственные товары темп роста цен снизился (0,29% после 0,54% недель ранее), в основном за счет замедления удорожания продуктов питания за исключением овощей и фруктов (0,17% после 0,41%).

Снизилась темпы роста цен на большинство социально значимых товаров: мясопродукты, молоко и молочная продукция, хлеб и хлебобулочные изделия, яйца, сахар, мука, масла и жиры, а также макаронные и крупяные изделия. На плодоовощную продукцию рост цен также замедлился (1,15% после 1,49%).

3. Непродовольственная инфляция на последней неделе декабря также замедлилась (0,14% после 0,23% недель ранее). Вклад в замедление внесли околонулевой рост цен на легковые автомобили (0,01% после 0,23%) и снижение темпов роста цен на автомобильный бензин (0,10% после 0,22%). Кроме того, замедлился рост цен на электро- и бытовые приборы (0,07% после 0,30%). На строительные материалы снижение цен продолжается.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,11%, как и недель ранее, при этом ускорение роста цен на услуги зарубежного туризма (до 0,75%) было нивелировано снижением темпов роста цен на услуги гостиниц (0,27% за неделю).

Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия на неделе с 21 по 27 декабря цены выросли в среднем на 1,7%. Пшеница и кукуруза подорожали на 0,7% и 2,8% (+6,9% и +6,4% в ноябре), сахар – на 2,4% (после стабилизации месяцем ранее), говядина и свинина – на 1,0% и 1,5% (+1,8% и -8,4% в ноябре). Цены на подсолнечник и подсолнечное масло не изменились (+0,7% и +0,9% в ноябре), в то время как на другие масла и масличные повысились в среднем на 1,5% (+0,8% в ноябре)

6. На мировых рынках удобрений за прошедшую неделю цены азотных, калийных и смешанных удобрений остались на прежнем уровне (+20,3%; +1,8% и +10,2% в ноябре соответственно).

7. На мировом рынке черных металлов на неделе наблюдалась смешанная динамика. Фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже выросли на 1,2%, спотовые – на 0,7% (-15,4% и -25,2% в ноябре). Импортные цены на металлолом в Турции уменьшились на 1,0%, российские экспортные цены – на 12,5% (+3,5% и +12,5% в ноябре).

Стоимость фьючерсов на арматуру на Лондонской бирже увеличилась на 0,2%, экспорта из России – снизилась на 1,7% (+2,5% и +6,4% в ноябре).

Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат не изменились (-0,4% и -1,2% в ноябре).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 ДЕКАБРЯ (РОССТАТ)

	2021 год					2020 год на 28 декабря		
	с начала месяца	21 - 27 дек	14 - 20 дек	на 27 декабря (с нач. года)	ноябрь (м/м)	с начала месяца	с начала года	декабрь (м/м)
Индекс потребительских цен	0,70	0,26	0,32	8,27	0,96	0,84	4,93	0,83
Продовольственные товары	1,36	0,29	0,54	10,63	1,27	1,81	6,98	1,53
- без плодоовощной продукции	0,93	0,17	0,41	10,09	1,35	0,70	5,44	0,70
- плодоовощная продукция	4,25	1,15	1,49	14,74	0,73	11,06	20,21	8,46
Непродовольственные товары	0,72	0,14	0,23	8,67	0,72	0,35	4,73	0,40
- без бензина	0,71	0,15	0,23	8,65	0,68	0,37	5,02	0,44
- бензин автомобильный	0,83	0,10	0,22	8,82	0,97	0,17	2,56	0,14
Услуги (туристические и регулируемые)*	-1,39	0,11	0,11	5,00	1,11	0,15	3,58	0,12
Услуги (ноябрь)	-	-	-	4,71	0,81	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Свинина	0,38	0,37	0,55	15,72	0,32	0,62	3,06	0,64
Говядина	0,69	0,20	0,16	14,93	1,15	0,68	5,13	0,64
Баранина	0,29	0,05	0,15	13,87	0,07	0,04	1,35	0,06
Куры	-0,99	-0,12	-0,17	26,79	1,41	2,32	2,80	2,34
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Крупа гречневая	3,98	0,55	1,11	26,49	5,57	0,62	41,30	0,63
Мука	2,54	0,46	0,77	13,63	3,67	1,37	13,82	1,49
Рис	2,26	0,39	0,74	9,86	2,93	-0,16	12,50	-0,17
Хлеб	1,18	0,10	0,46	10,13	2,47	0,95	7,73	0,99
Пшено	1,30	0,03	0,20	-0,53	1,27	-0,56	-10,05	-0,70
Прочие продовольственные товары								
Яйца	3,89	0,50	1,25	16,01	5,76	13,25	15,16	13,24
Масло сливочное	2,99	0,48	0,96	12,18	2,67	0,48	4,20	0,43
Чай	1,24	0,43	0,92	5,97	0,81	0,26	8,94	0,18
Сахар	2,05	0,38	0,65	12,24	3,24	-4,09	64,53	-4,08
Вермишель	2,36	0,34	0,71	14,15	2,78	1,64	12,28	1,54
Молоко	2,04	0,13	0,80	10,51	1,91	0,29	2,17	0,32
Рыба	0,70	0,07	0,58	7,80	0,81	2,05	6,60	1,96
Соль	0,48	0,07	0,28	4,81	0,59	-0,22	5,24	-0,18
Масло подсолнечное	0,80	0,04	0,15	8,57	1,20	1,70	25,88	1,72
Плодоовощная продукция								
Капуста	18,78	3,22	4,84	139,14	8,15	2,81	-1,98	2,76
Томаты	-0,01	2,59	1,51	3,97	1,63	25,85	19,68	26,05
Огурцы	18,67	2,45	4,21	2,47	7,72	47,33	32,51	47,47
Морковь	3,20	1,43	0,82	32,70	-1,48	6,10	30,73	6,24
Картофель	1,09	0,98	0,33	57,03	3,53	9,38	33,82	9,58
Лук	0,21	0,72	0,46	16,14	-2,62	4,42	8,42	4,54
Яблоки	1,68	0,22	0,81	-4,69	-1,44	3,29	19,75	3,36
Основные непродовольственные товары								
Бензин	0,83	0,10	0,22	8,82	0,97	0,17	2,56	0,14
Автомобиль отечественный	3,32	0,01	0,02	18,99	0,12	0,01	9,42	0,01
Автомобиль иностранный	0,59	0,01	0,29	14,33	1,76	1,05	10,35	1,02
Медикаменты	0,47	0,00	0,13	10,53	0,43	0,67	12,69	0,67
Строительные материалы	-0,67	-0,09	-0,17	55,81	-0,17	-	-	0,88
*по сопоставимому перечню услуг								

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

	2021 год									20/19
	с начала декабря	27.12.2021	21.12.2021	21 - 27 декабря	14 - 20 декабря	декабрь (с нач. года)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	сентябрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,9	295	294	0,6	-1,0	25,5	8,2	5,9	-3,0	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	-3,2	329	331	-0,6	-1,2	24,6	6,8	3,1	7,1	21,1
Пшеница (Франция Europort фьючерс), долл./т	3,7	328	321	2,1	-1,5	25,8	5,8	9,4	0,2	23,0
Индекс пшеницы (Черное море FOB)	6,6	342	337	1,8	-0,2	-	6,9	5,8	10,7	-
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	8,4	242	236	2,8	0,4	27,1	6,4	3,5	-6,1	24,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	3,6	503	492	2,3	-4,5	19,6	0,2	2,9	4,3	17,2
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	3,3	424	413	2,5	-5,4	24,0	0,6	1,8	-0,6	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	3,0	724	716	1,2	1,4	21,3	-1,6	7,8	2,1	43,7
Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т	-3,0	643	643	0,0	-2,3	0,4	0,7	14,0	0,4	75,3
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	-5,1	1315	1315	0,0	-3,3	7,8	0,9	9,0	-0,5	59,5
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	-5,7	1315	1310	0,4	-3,3	6,9	1,2	9,5	0,5	58,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	11,9	501	481	4,2	2,6	3,6	0,6	-3,7	-6,9	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,9	1250	1188	5,2	1,8	30,9	-3,1	6,8	-8,0	25,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,4	789	791	-0,3	0,6	60,5	7,6	9,0	-2,0	36,9
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т	0,6	1811	1802	0,5	0,1	70,8	9,4	2,4	6,7	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-4,1	1300	1265	2,8	-1,4	23,8	-0,7	10,9	1,6	28,8
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	3,1	3782	3766	0,4	3,0	23,7	-1,5	-3,5	0,8	23,6
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	2,2	4163	4084	1,9	0,8	192,9	-4,2	-1,7	1,3	-49,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,5	3580	3546	1,0	-3,3	16,9	1,8	0,7	-2,3	-4,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	14,0	1844	1817	1,5	10,1	17,4	-8,4	-5,0	-11,7	-1,6
Цельная курица (spot, МВФ), долл./кг						28,9	2,8	-2,5	0,8	-17,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	1,2	2,8	1,0	-
г/г	-	-	-	-	-	-	27,3	31,0	31,8	3,2
Удобрения										
Калийные (хлорид калия), США spot, долл./т	0,0	685	685	0,0	0,0	179,6	1,8	11,5	8,8	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика spot, долл./т	0,0	220	220	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	-18,8
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия spot, долл./т	1,1	900	900	0,0	0,0	116,9	10,2	7,2	-4,6	39,3
Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т	-2,8	860	860	0,0	0,0	253,9	20,6	55,3	4,2	15,2
Азотные (мочевина), Египет spot, долл./т	0,0	945	945	0,0	0,0	235,1	20,3	55,4	7,5	19,5
Черные и цветные металлы										
Железная руда (Дальня фьючерс), долл./т	16,2	109	108	1,2	13,1	-34,0	-15,4	-11,3	-22,8	65,6
Железная руда (импорт КНР spot), долл./т	23,2	116	116	0,7	8,4	-23,9	-25,2	-1,6	-21,8	77,9
Металлолом (Турция), долл./т	-6,0	460	465	-1,0	-0,4	-3,7	3,5	8,8	-3,2	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	-7,0	301	344	-12,5	0,0	-7,5	12,5	-0,5	-2,5	33,6
Арматура (Лондон), долл./т	-4,4	697	695	0,2	-0,4	17,4	2,5	5,8	-3,9	34,3
Арматура (Черное море FOB), долл./т	-4,4	708	720	-1,7	-0,7	14,6	6,4	3,0	-4,4	43,6
Прокат горячекатаный (Черное море spot FOB), долл./т	-4,8	785	785	0,0	-1,9	8,7	-0,4	-0,9	-7,5	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море spot FOB), долл./т	-1,1	910	910	0,0	0,0	9,6	-1,2	-5,4	-7,0	56,5
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	8,1	2837	2754	3,0	1,6	43,3	-10,6	3,6	9,8	9,4
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	1,3	9568	9534	0,4	0,4	23,2	-0,7	3,4	-0,6	25,8
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	0,7	20045	19615	2,2	-0,7	20,7	2,6	-0,3	1,1	18,5

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/>

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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

Основные экономические и социальные показатели Тверской области

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Сводные итоги

млн. рублей

	Абсолютные данные		В % к соответ-ствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-ноябрь 2020
	ноябрь 2021	январь-ноябрь 2021	ноябрь 2021	январь-ноябрь 2021	в % к январю-ноябрю 2019
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	102,2	105,4	95,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	3009	31083	102,4	97,3	120,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м ²⁾	36,7	498,4	56,6	98,4	94,5
Объем услуг в области транспортировки и хранения ³⁾	3111	31635	114,8	113,7	112,0
Объем услуг в области информации и связи ³⁾	1431	13466	102,8	109,8	104,9
Оборот розничной торговли	24639	260844	110,2	106,5	99,5
Оборот общественного питания	791,8	8387	123,3	108,7	85,4
Объем платных услуг населению	5471	57802	109,1	110,2	92,0
Индекс потребительских цен, %	100,7 ⁴⁾	x	108,5 ⁵⁾	107,1	104,4 ⁵⁾
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁶⁾	354,3	357,0	99,0	99,6	99,3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	4,0	x	19,5	x	в 5,0 р.
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾					
номинальная, рублей	40005	38784	112,9	107,8	104,4
реальная	x	x	104,4	101,2	101,3

¹⁾ по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

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

³⁾ по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах

⁴⁾ к предыдущему месяцу

⁵⁾ ноябрь к декабрю предыдущего года

⁶⁾ предварительные данные за октябрь 2021г. и январь-октябрь 2021г.; в % к октябрю 2020г.

и январю-октябрю 2020г.; январь-октябрь 2020г. в % к январю-октябрю 2019г.

⁷⁾ на конец периода

⁸⁾ предварительные данные за сентябрь 2021г. и январь-сентябрь 2021г.; в % к сентябрю 2020г.

и январю-сентябрю 2020г.; январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.

Источник: <https://минэконом.тверскаяобласть.рф/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

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

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

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

•телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел: +7-916-679-48-68 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: Земельные участки, 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 жилищного строительства. 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.

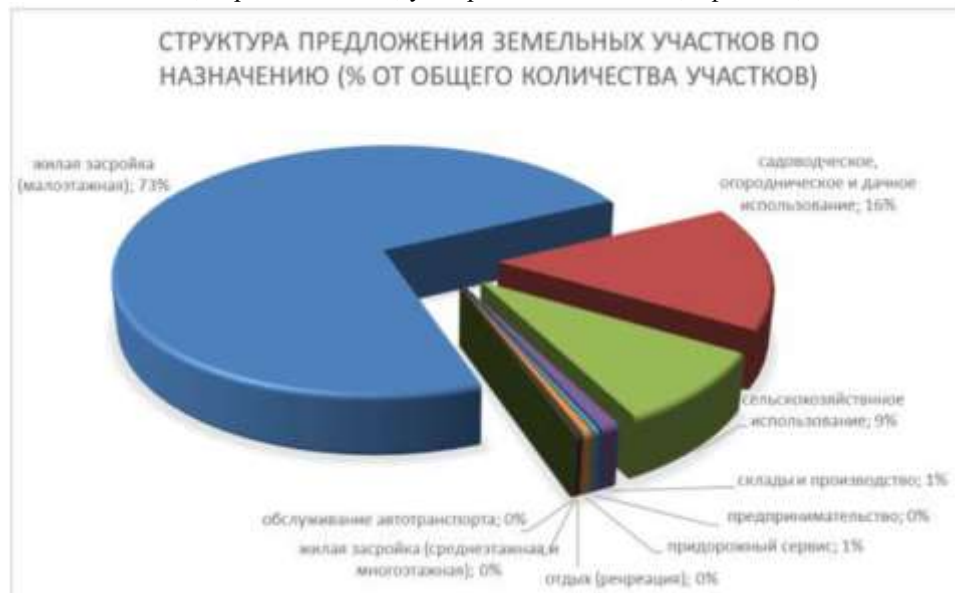
ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков

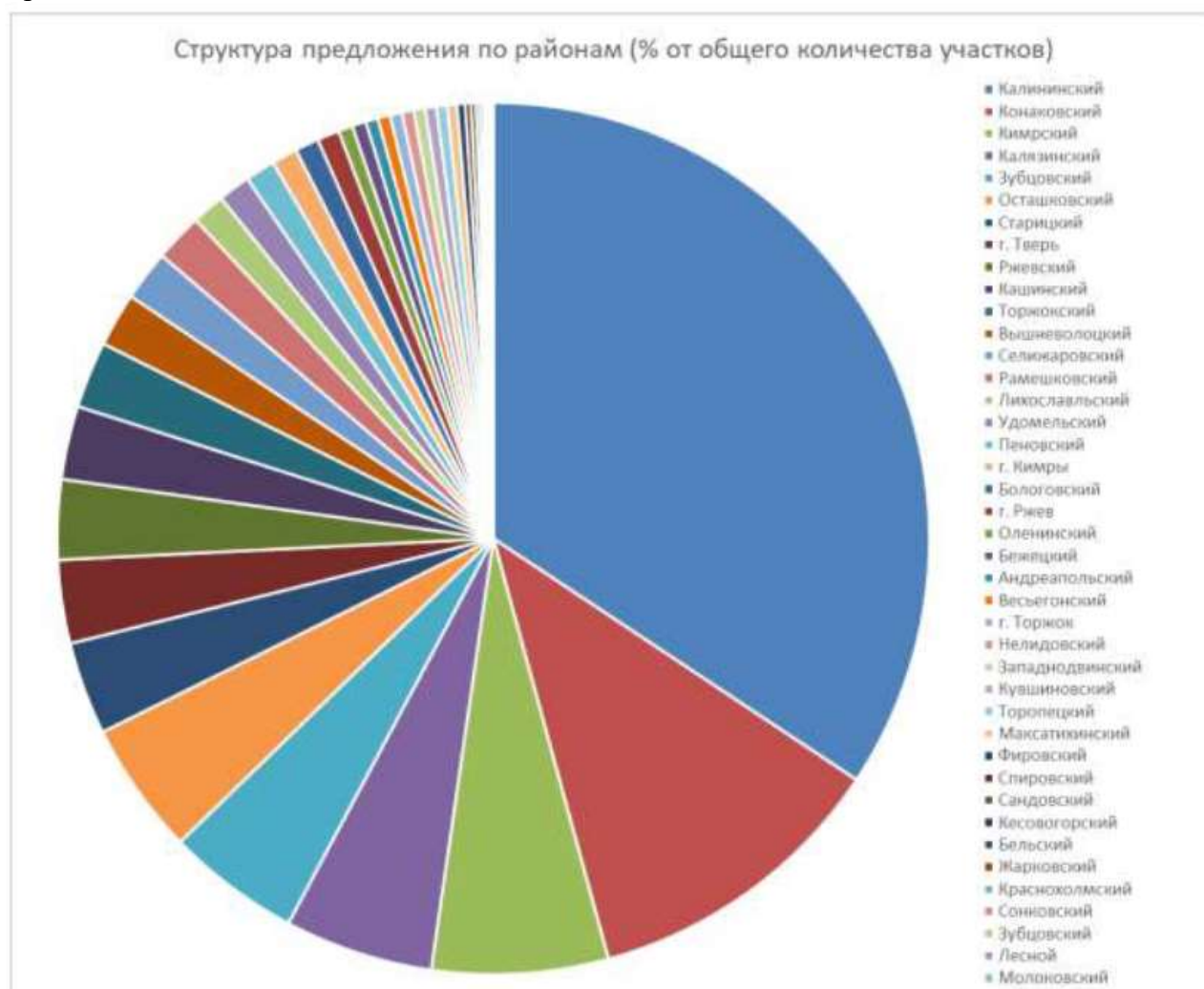
Исполнителем были собраны и проанализированы сведения сайтов в сети «Интернет». На этапе сбора информации были получены сведения о продаже земельных участков, расположенных на территории Тверской области. В соответствии с Указаниями данная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость и репрезентативность. Некорректно представленные данные как предложения о продаже объектов недвижимости в дальнейшем не рассматривались. По итогам проделанной работы было получено 6 781 предложений о продаже незастроенных земельных участков.

Вся собранная Исполнителем рыночная информация о данных предложениях была объединена в сводную таблицу объектов, где указаны, в том числе сведения о площади, краткая характеристика объекта недвижимости, вид разрешенного использования, кадастровый номер (при наличии), полная цена в рублях, удельный показатель цены в рублях на единицу измерения с указанием единицы измерения, текст объявления.

Предложения о продаже земельных участков в разрезе сегментов, определенных Указаниями, распределены следующим образом.



В целом количественные показатели предложений о продаже незастроенных земельных участков по всем муниципальным образованиям Тверской области выглядят следующим образом.



1. Анализ рынка сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

Рынок земель под многоэтажное жилое строительство в Тверской области не развит. Найдено всего 6 предложений на продажу из данного сегмента в г. Твери. Разброс цен довольно большой: 2 654 –12 967 руб./кв. м. Судить о ситуации, сложившейся на рынке, не представляется возможным.

2. Анализ рынка сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»

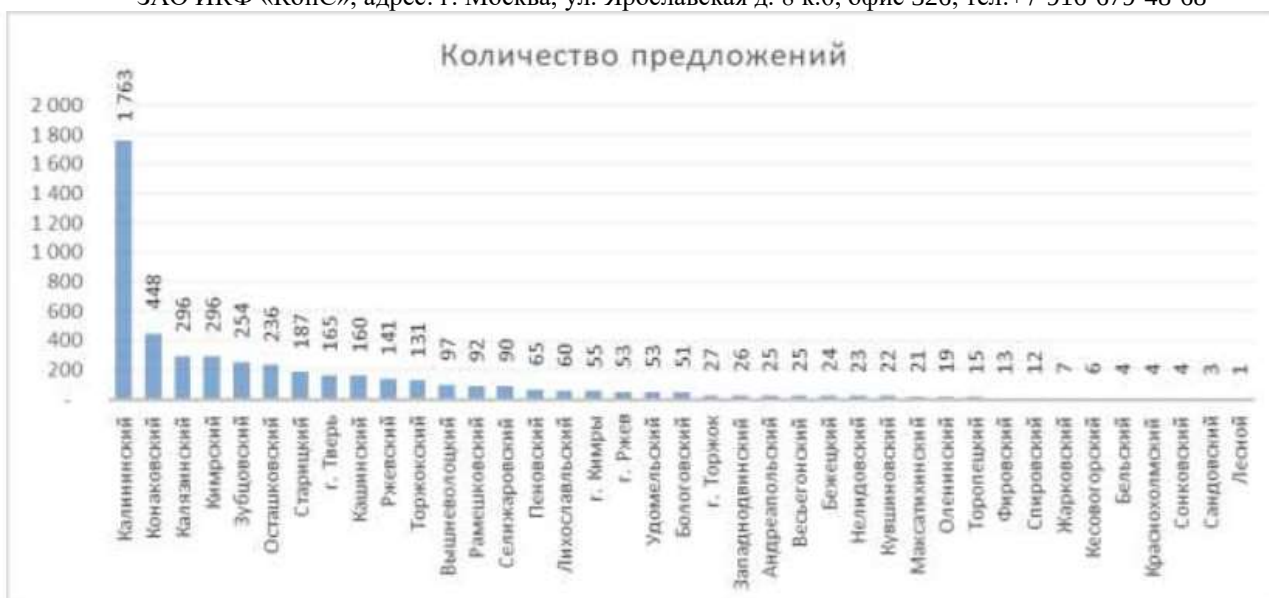
Малоэтажная жилая застройка

В рамках анализа рынка за 2020 год было собрано 4 974 объявления с предложениями на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

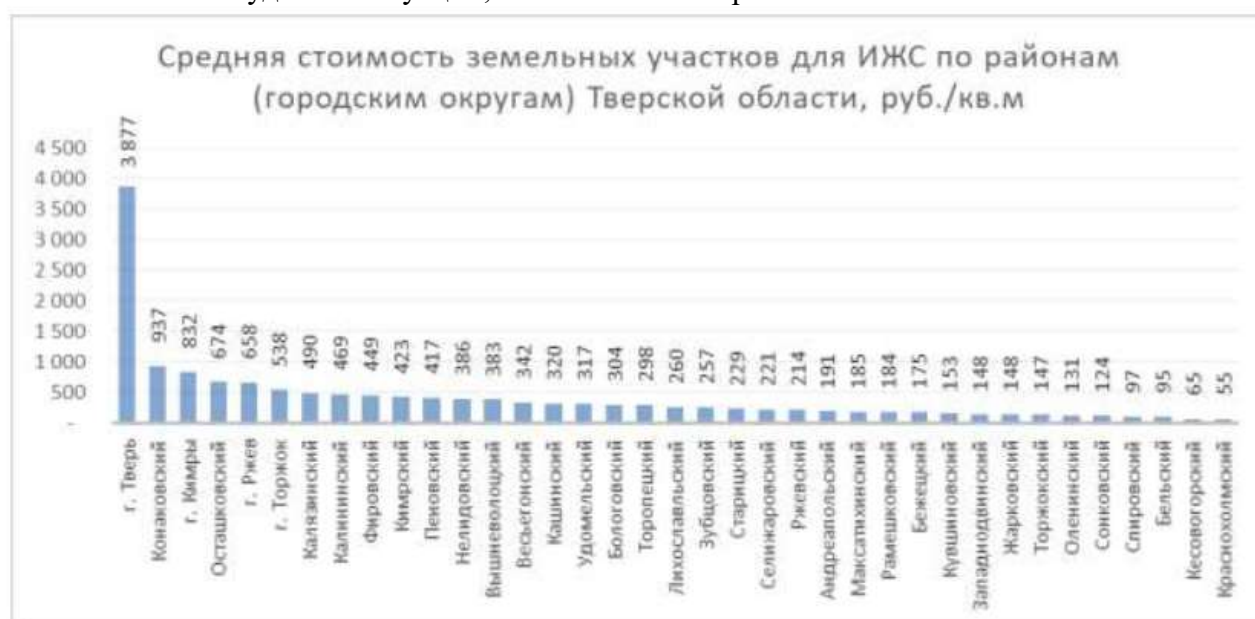
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	25	18	191	800
Бежецкий	24	20	175	583
Бельский	4	40	95	173
Бологовский	51	40	304	1 169
Весьегонский	25	33	342	1 121
Вышневолоцкий	97	29	383	3 204
г. Кимры	55	125	832	2 273
г. Ржев	53	2	658	2 308

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
г. Тверь	165	503	3 877	16 981
г. Торжок	27	80	538	1 750
Жарковский	7	36	148	417
Западнодвинский	26	37	148	476
Зубцовский	254	11	257	4 149
Калининский	1 763	1	469	6 044
Калязинский	296	37	490	9 647
Кашинский	160	13	320	1 667
Кесовогорский	6	21	65	121
Кимрский	296	2	423	5 435
Конаковский	448	10	937	8 333
Краснохолмский	4	11	55	113
Кувшиновский	22	14	153	667
Лесной	1	250	250	250
Лихославльский	60	19	260	1 422
Максатихинский	21	19	185	768
Нелидовский	23	44	386	1 385
Оленинский	19	5	131	727
Осташковский	236	2	674	6 250
Пеновский	65	27	417	1 667
Рамешковский	92	5	184	2 353
Ржевский	141	4	214	2 685
Сандовский	3	108	142	167
Селижаровский	90	5	221	1 608
Сонковский	4	63	124	168
Спировский	12	50	97	139
Старицкий	187	3	229	1 375
Торжокский	131	1	147	1 047
Торопецкий	15	2	298	1 667
Удомельский	53	4	317	2 000
Фировский	13	12	449	1 200
Общий итог	4 974	1	568	16 981

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке.



Из выборки были исключены районы, в которых есть 3 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



Из диаграммы видно, что самые высокие цены на участки ИЖС в областном центре – г. Твери (3 877 руб./кв. м) и в г. Конаково (937 руб./кв. м). По минимальной цене предлагались участки в Кесовогорском и Краснохолмском районах – 65 руб./кв. м и 55 руб./кв. м соответственно.

Земельные участки под блокированную жилую застройку

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области за 2020 год представлено 3 предложения о продаже незастроенных участков под блокированную застройку (таунхаусы). Диапазон цен 833 – 11 900 руб./кв. м.

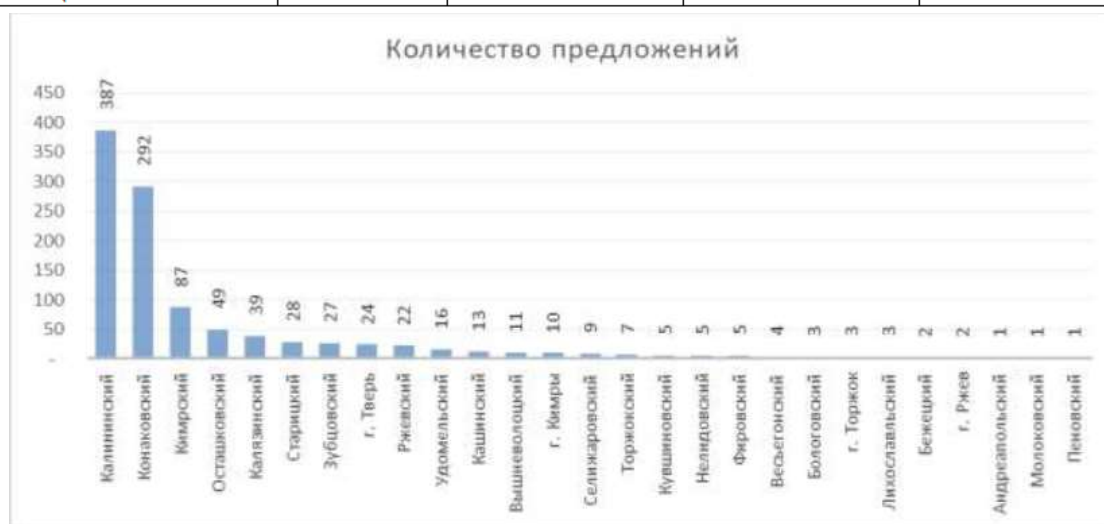
К сожалению, количество предложений на рынке, появившихся в 2020 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

Садоводческое, огородническое и дачное использование

Рынок земельных участков Тверской области с назначением для садоводства и огородничества за 2020 год представлен 1 058 предложениями. Распределение предложений на продажу по районам (городским округам) Тверской области представлено в таблице далее. К сожалению, на рынке представлены не все муниципальные образования области.

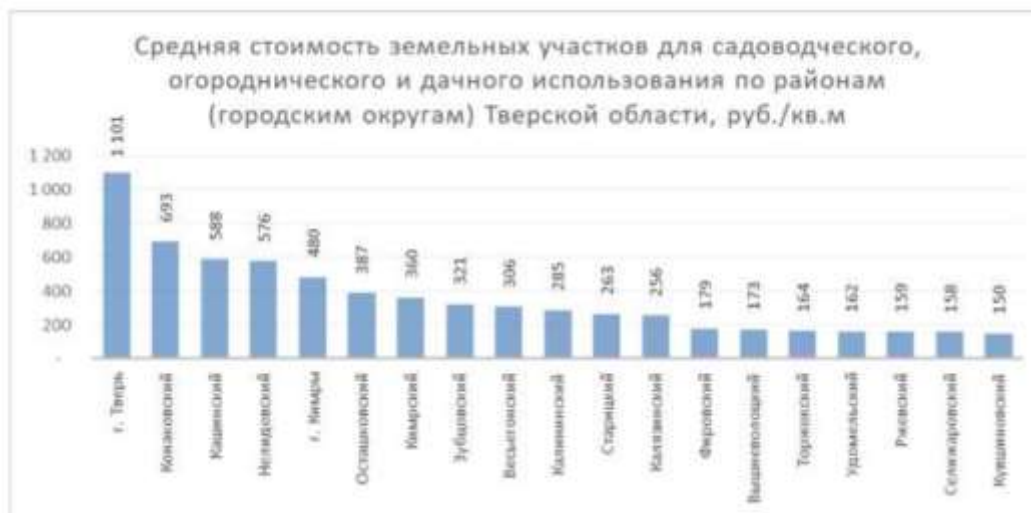
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	1	800	800	800
Бежецкий	2	120	385	650
Бологовский	3	80	246	409
Весьегонский	4	92	306	700
Вышневолоцкий	11	65	173	417
г. Кимры	10	84	480	1 125
г. Ржев	2	47	130	212
г. Тверь	24	333	1 101	2 170
г. Торжок	3	31	106	225
Зубцовский	27	75	321	1 154
Калининский	387	1	285	2 317
Калезинский	39	50	256	1 083
Кашинский	13	167	588	1 726
Кимрский	87	6	360	1 385
Конаковский	292	24	693	10 000
Кувшиновский	5	107	150	171

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Лихославльский	3	40	82	167
Молоковский	1	350	350	350
Нелидовский	5	313	576	700
Осташковский	49	40	387	1 300
Пеновский	1	455	455	455
Рамешковский	1	58	58	58
Ржевский	22	5	159	1 000
Селижаровский	9	3	158	300
Старицкий	28	13	263	650
Торжокский	7	34	164	364
Торопецкий	1	1 750	1 750	1 750
Удомельский	16	42	162	583
Фировский	5	50	179	500
Общий итог	1 058	1	425	10 000



Наибольшее количество предложений с земельными участками для садоводства наблюдается в Калининском (384) и в Конаковском (292) районах. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как близость г. Твери (большинство предложений – участки, граничащие с чертой города), близость крупных водоемов (р.Волга, р. Тверца, р. Орша и др.), социально-экономическое развитие района, транспортная и инженерная инфраструктура, площадь, рельеф и прочие факторы. Т.е. рынок земель для садоводства повторяет тенденции рынка земельных участков для ИЖС.

Из выборки были исключены районы, в которых есть 3 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



Самые высокие показатели удельной стоимости участков, предназначенных для садоводства, соответствуют г. Твери (1 101 руб. кв./м) и Конаковскому району (693 руб. кв./м). Калининский район представлен наибольшим количеством аналогов, однако удельная стоимость большинства из них не превышает средней удельной стоимости для всех аналогов, найденных для Тверской области. По минимальной цене предлагались участки в Кувшиновском районе – 150 руб./кв. м.

3. Анализ рынка сегмента «Транспорт»

Сегмент рынка недвижимости «Транспорт» включает в себя объекты гаражного назначения, стоянки, парковки. Данный сегмент широко представлен на рынке недвижимости объектами капитального строительства, количество же предложений по земельным участкам, предназначенным для строительства и размещения гаражей, стоянок и парковок, свободных от застройки, ничтожно мало.

В Тверской области данный сегмент не развит. Найдено всего 7 предложений на продажу из данного сегмента. Разброс цен довольно большой: 20 – 7 500 руб./кв. м. Судить о ситуации, сложившейся на рынке, не представляется возможным.

4. Анализ рынка сегмента «Предпринимательство»

Земельные участки под коммерческую застройку

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области представлено 21 предложение купли-продажи незастроенных участков коммерческого назначения за 2020 год. Большинство районов представлено 1-3 предложениями на продажу, наибольшее количество предложений в г. Твери. К сожалению, количество предложений на рынке, появившихся в 2020 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Бологовский	1	745	745	745
Вышневолоцкий	1	7 986	7 986	7 986
г. Ржев	1	2 297	2 297	2 297
г. Тверь	7	2 139	3 848	9 149
Калининский	3	215	1 979	3 500
Калезинский	2	1 200	1 835	2 469
Конаковский	1	4 375	4 375	4 375

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Осташковский	2	279	1 390	2 500
Ржевский	1	97	97	97
Торопецкий	1	500	500	500
Удомельский	1	3 077	3 077	3 077
Общий итог	21	97	2 781	9 149

Диапазон цен предложений на продажу земельных участков под коммерческую застройку: 97 – 9 149 руб./кв. м.

Земельные участки под придорожный сервис

Рынок земель под придорожный сервис в Тверской области представлен 31 предложением на продажу. Разброс цен довольно большой: 68 – 7 396 руб./кв. м. Большинство районов представлено 1-5 предложениями на продажу, наибольшее количество предложений в Калининском районе – 15. Судить о ситуации, сложившейся на рынке, не представляется возможным.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Вышневолоцкий	1	68	68	68
Западнодвинский	2	88	350	613
Зубцовский	3	90	388	560
Калининский	15	113	469	1 657
Конаковский	2	340	3 868	7 396
Осташковский	2	279	390	500
Ржевский	5	97	610	2 297
Торжокский	1	314	314	314
Общий итог	31	68	673	7 396

5. Анализ рынка сегмента «Производственная деятельность»

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области представлено в 65 предложениях купли-продажи незастроенных участков промышленного назначения за 2020 год. Большинство районов представлено 1-4 предложениями на продажу, наибольшее количество предложений в Калининском районе – 27 объектов. Город Тверь представлен всего 5 предложениями на продажу, т.к. в сложившейся городской застройке крайне мало незастроенных земельных участков. Количество предложений на рынке Тверской области, представленных в 2020 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	1	96	96	96
Бологовский	1	2 020	2 020	2 020
Вышневолоцкий	5	68	1 069	3 097
г. Тверь	5	75	2 114	5 333
Зубцовский	2	8	261	514
Калининский	27	100	518	1 657
Конаковский	3	278	651	1 200
Оленинский	3	192	313	550
Осташковский	4	279	736	1 221
Пеновский	1	13	13	13
Ржевский	1	105	105	105

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Старицкий	3	41	126	292
Торжокский	1	92	92	92
Торопецкий	1	143	143	143
Удомельский	7	107	107	107
Общий итог	65	8	613	5 333

6. Анализ рынка сегмента «Сельскохозяйственное использование»

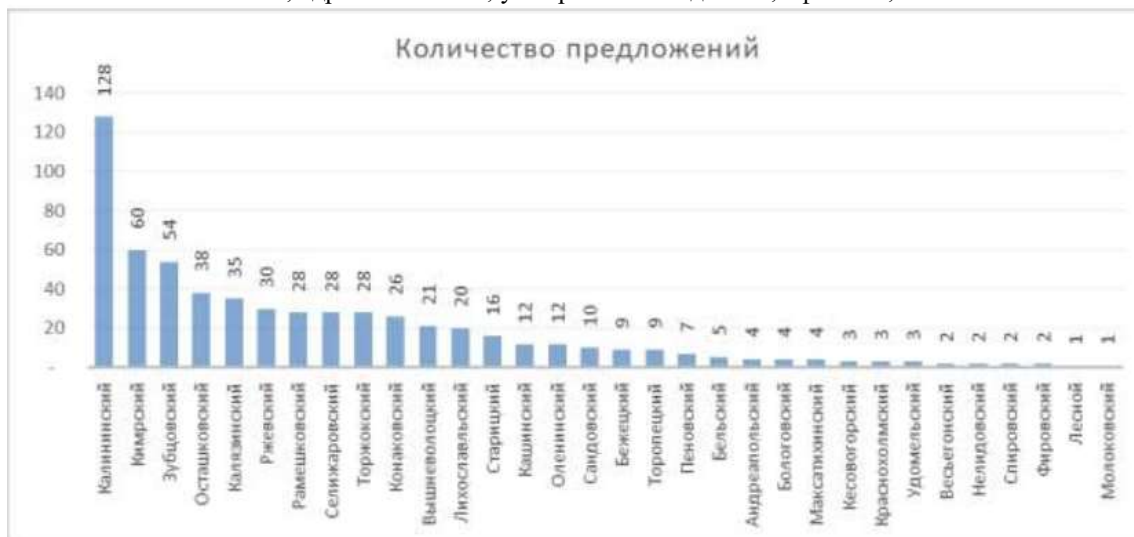
Собранная рыночная информация представлена в отношении цен предложений, полученным из открытых интернет-источников (купи-продажи – 607 предложений).

Информация о минимальных, средних и максимальных УПРС в разрезе муниципальных образований и городских округов в расчете на 1 кв. м представлена в таблице ниже.

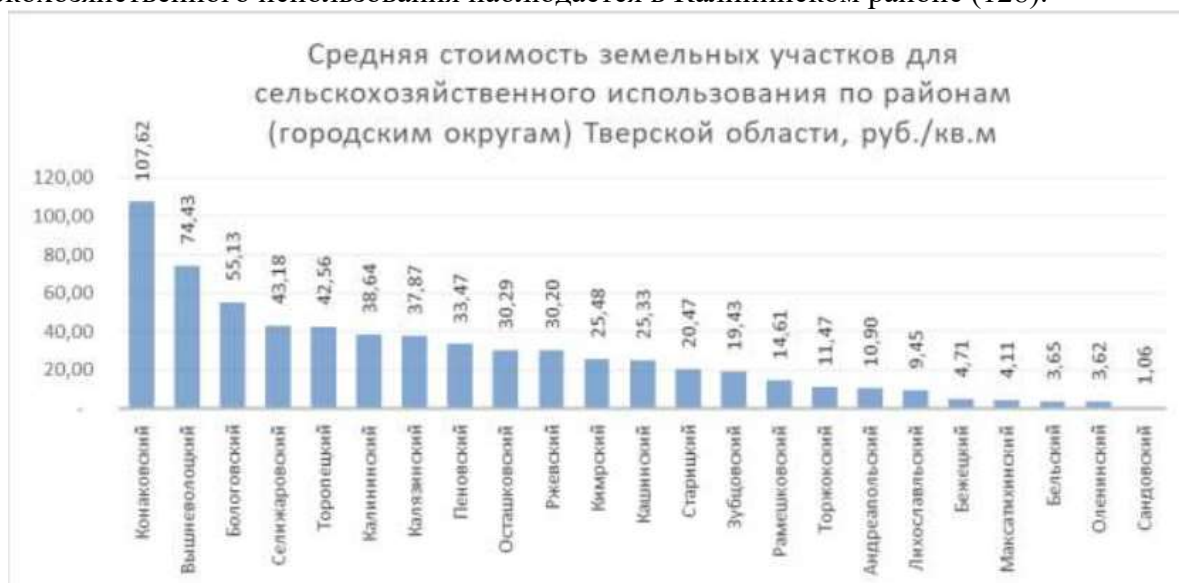
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м
Андреапольский	4	6,25	10,90	21,63
Бежецкий	9	1,05	4,71	15,45
Бельский	5	3,00	3,65	4,93
Бологовский	4	3,24	55,13	200,00
Весьегонский	2	17,24	22,94	28,63
Вышневолоцкий	21	1,15	74,43	317,53
Зубцовский	54	1,04	19,43	120,00
Калининский	128	1,00	38,64	219,47
Калязинский	35	1,45	37,87	269,38
Кашинский	12	1,50	25,33	150,00
Кесовогорский	3	1,33	33,54	66,67
Кимрский	60	2,14	25,48	125,00
Конаковский	26	1,35	107,62	659,78
Краснохолмский	3	1,67	2,31	2,93
Лесной	1	1,00	1,00	1,00
Лихославльский	20	1,12	9,45	57,14
Максатихинский	4	0,74	4,11	6,06
Молоковский	1	12,50	12,50	12,50
Нелидовский	2	3,92	41,96	80,00
Оленинский	12	1,00	3,62	11,94
Осташковский	38	1,40	30,29	100,00
Пеновский	7	6,00	33,47	64,80
Рамешковский	28	1,28	14,61	100,00
Ржевский	30	1,00	30,20	100,00
Сандовский	10	1,00	1,06	1,15
Селижаровский	28	1,24	43,18	287,82
Спировский	2	5,89	7,48	9,06
Старицкий	16	1,47	20,47	63,04
Торжокский	28	1,21	11,47	85,00
Торопецкий	9	1,92	42,56	270,95
Удомельский	3	1,67	4,62	9,20

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м
Фировский	2	2,88	5,22	7,55
Общий итог	607	0,74	31,85	659,78

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке.



Наибольшее количество предложений с земельными участками для сельскохозяйственного использования наблюдается в Калининском районе (128).



Наивысшая удельная стоимость предложения 107,62 руб./кв. м в Конаковском районе, характеризующемся развитой транспортной и инженерной инфраструктурой. По минимальной цене предлагались в Сандовском районе – 1,06 руб./кв. м.

7. Анализ рынка сегмента «Отдых (рекреация)»

Анализ открытых предложений на рынке Тверской области за 2020 год, позволил выявить лишь 10 участков, которые действительно могут быть использованы под строительство объектов рассматриваемого сегмента рынка, среди них земли особо охраняемых территорий. Естественно говорить о развитости рынка земельных участков в данном сегменте не приходится.

Делать выводы о рыночном диапазоне цен на участки данного сегмента рынка на основании вышеуказанных предложений будет некорректно, т.к. найденные предложения достаточно различны характеристикам, в частности по площади, категории земель, местоположению, наличию застройки и проектной документации, рекреационной и коммерческой ценности территорий и ряду других характеристик.

Формально диапазон удельных рыночных предложений на территории Тверской области, основываясь на найденных предложениях, варьируется от 83 до 1 661 руб./кв.

Источник: ko.tverbti.ru

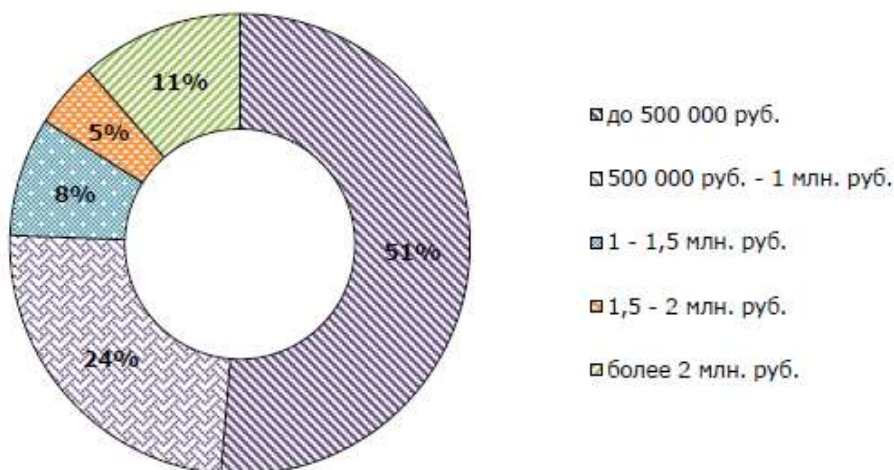
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

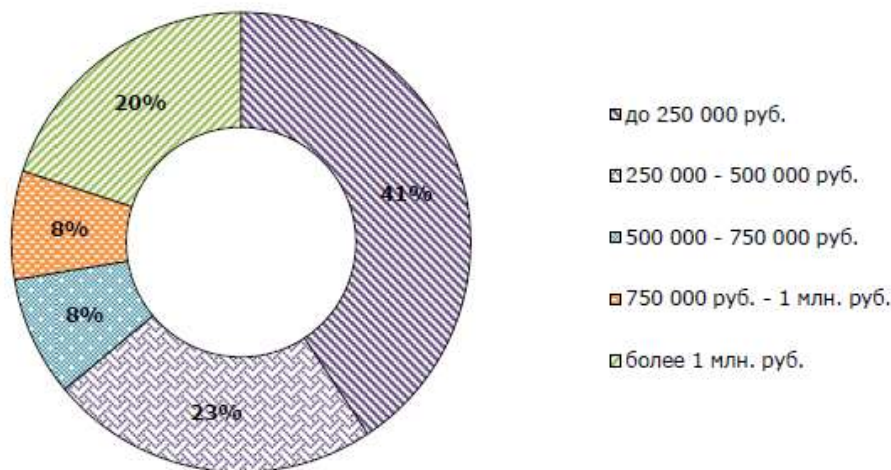
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

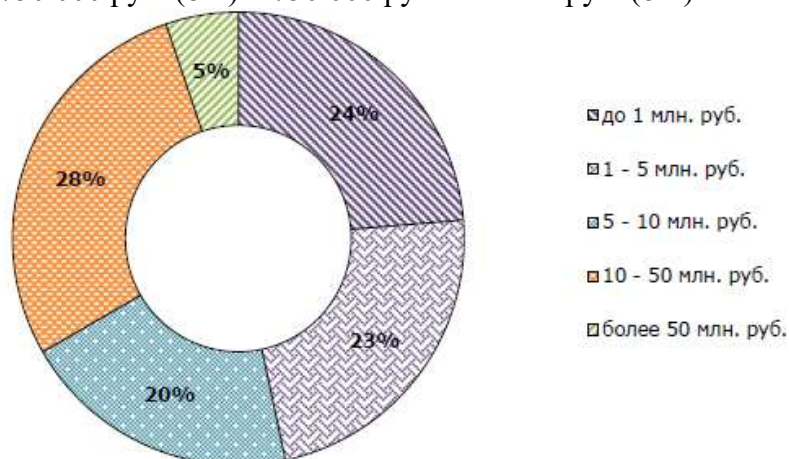
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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 образования. 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

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68 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 3

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,

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68
т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

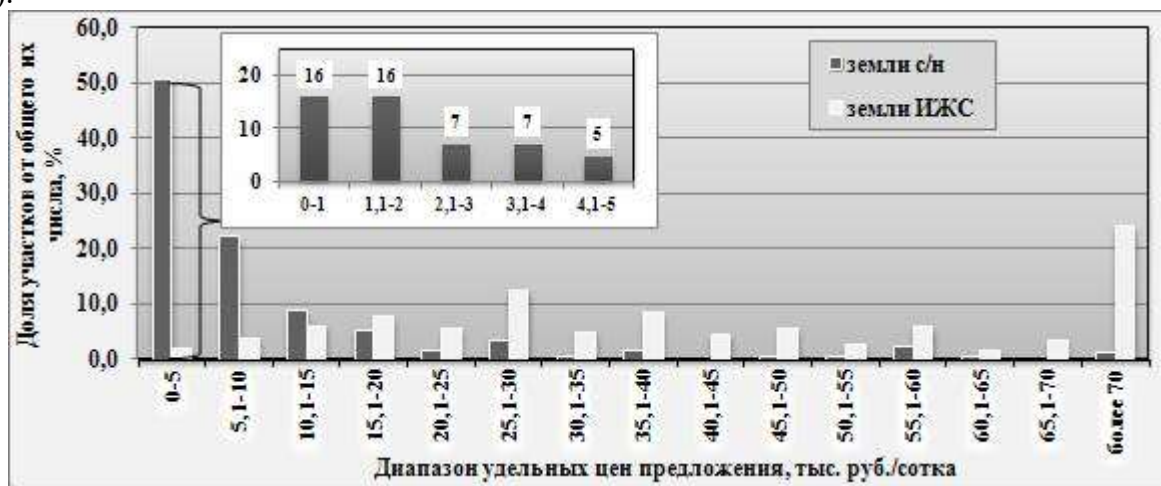


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

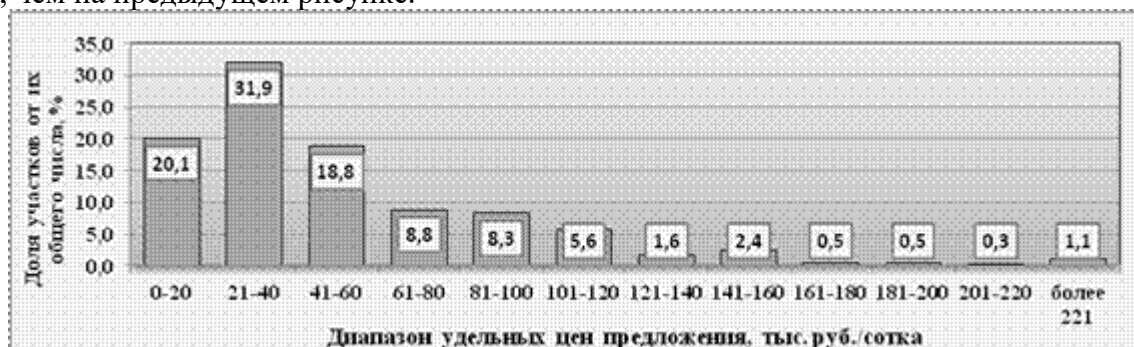


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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/х 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.

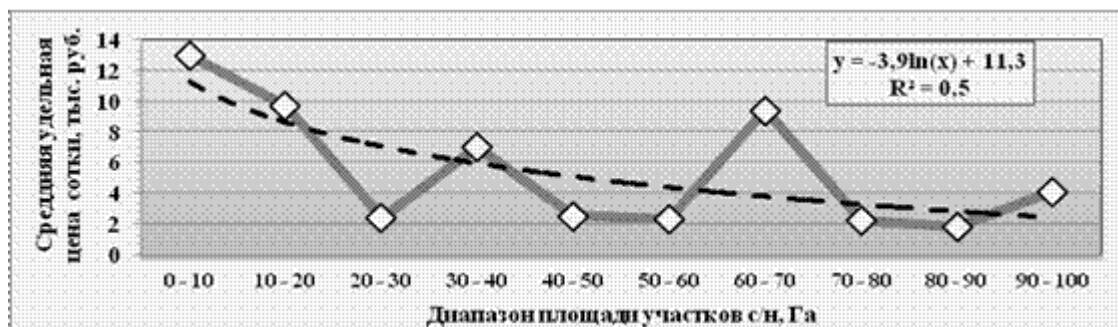


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

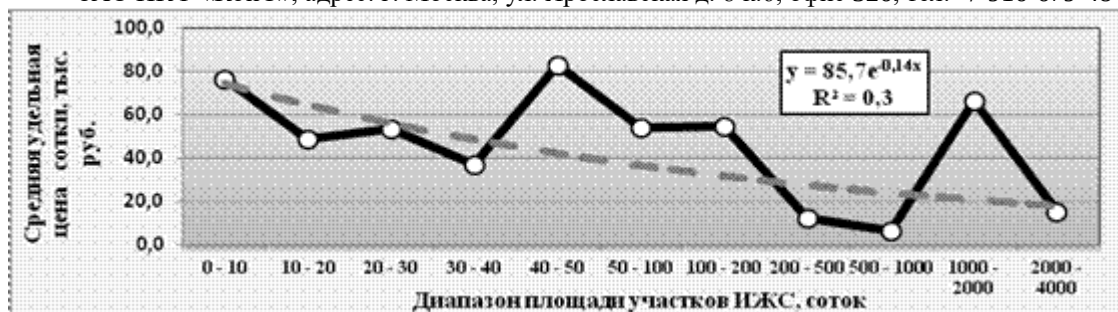


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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 4

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/х	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/х	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 дальнейшем Подмоскowie.

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 – 58,2тыс. 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 5 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот.участка, руб.	Источник информации
1	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Будаево	15	600 000	40 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3581410465
2	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Колобово	15	250 000	16 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3210988171
3	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Бор Волго	50	1 050 000	21 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2798204648
4	д. Казаково,	20	300 000	15 000	https://www.domofond.ru

	улНовосельская, Селижарово, Тверская область				u/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-183221713
5	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Казаково	8	750 000	93 750	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-4296432805
6	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Хотошино	80	1 500 000	18 750	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2664898307
7	Тверская область, 28Н-1484, Селижарово	50	500 000	10 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2460032541
8	Тверская область, Селижаровский район, посёлок городского типа Селижарово, улица Быковского, 28	20	600 000	30 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-264881301
9	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Колобово	20	350 000	17 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-4235011593
10	Тверская область, Селижаровский район, дер. Скакулино	14	100 000	7 143	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-195136153
11	Тверская область, Селижаровский район, деревня Хотошино	20	355 000	17 750	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2486551332
12	тверская обл. селижаровский район. д.Повадино	20	199 999	10 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-143658801
13	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Кузнятино	100	199 000	1 990	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2389806803
14	Тверская область, посёлок городского типа Селижарово, Весенняя улица	15	35 000	2 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3696090014

Выводы: диапазон цен на земли для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в Тверской области составляет: от 1 990 руб./сот до 93 750 руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

Анализ основных ценообразующих факторов

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2020, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по офертам

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,00	2.05	3.11	4.19	5.27	6.37	7.46	8.57	9.68	10.79	11.91	13.03	14.15	15.27	16.40	17.53	18.67	19.80	20.94	22.08	23.22	24.36	25.51	26.65
	2	0.49	1,00	1.52	2.05	2.58	3.11	3.65	4.19	4.73	5.27	5.82	6.37	6.91	7.46	8.02	8.57	9.12	9.68	10.23	10.79	11.35	11.91	12.47	13.03
	3	0.32	0.66	1,00	1.35	1.70	2.05	2.40	2.75	3.11	3.47	3.83	4.19	4.55	4.91	5.27	5.64	6.00	6.37	6.73	7.10	7.46	7.83	8.20	8.57
	4	0.24	0.49	0.74	1,00	1.26	1.52	1.78	2.05	2.31	2.58	2.84	3.11	3.38	3.65	3.92	4.19	4.46	4.73	5.00	5.27	5.55	5.82	6.09	6.37
	5	0.19	0.39	0.59	0.79	1,00	1.21	1.42	1.63	1.84	2.05	2.26	2.47	2.68	2.90	3.11	3.33	3.54	3.76	3.97	4.19	4.40	4.62	4.84	5.06
	6	0.16	0.32	0.49	0.66	0.83	1,00	1.17	1.35	1.52	1.70	1.87	2.05	2.22	2.40	2.58	2.75	2.93	3.11	3.29	3.47	3.65	3.83	4.01	4.19
	7	0.13	0.27	0.42	0.56	0.71	0.85	1,00	1.15	1.30	1.45	1.60	1.75	1.90	2.05	2.20	2.35	2.50	2.65	2.81	2.96	3.11	3.26	3.42	3.57
	8	0.12	0.24	0.36	0.49	0.62	0.74	0.87	1,00	1.13	1.26	1.39	1.52	1.65	1.78	1.91	2.05	2.18	2.31	2.44	2.58	2.71	2.84	2.98	3.11
	9	0.10	0.21	0.32	0.43	0.54	0.66	0.77	0.89	1,00	1.11	1.23	1.35	1.46	1.58	1.70	1.81	1.93	2.05	2.16	2.28	2.40	2.52	2.64	2.75
	10	0.09	0.19	0.29	0.39	0.49	0.59	0.69	0.79	0.90	1,00	1.10	1.21	1.31	1.42	1.52	1.63	1.73	1.84	1.94	2.05	2.15	2.26	2.36	2.47
	11	0.08	0.17	0.26	0.35	0.44	0.53	0.63	0.72	0.81	0.91	1,00	1.09	1.19	1.28	1.38	1.47	1.57	1.66	1.76	1.85	1.95	2.05	2.14	2.24
	12	0.08	0.16	0.24	0.32	0.40	0.49	0.57	0.66	0.74	0.83	0.91	1,00	1.09	1.17	1.26	1.35	1.43	1.52	1.61	1.70	1.78	1.87	1.96	2.05
	13	0.07	0.14	0.22	0.30	0.37	0.45	0.53	0.61	0.68	0.76	0.84	0.92	1,00	1.08	1.16	1.24	1.32	1.40	1.48	1.56	1.64	1.72	1.80	1.88
	14	0.07	0.13	0.20	0.27	0.35	0.42	0.49	0.56	0.63	0.71	0.78	0.85	0.93	1,00	1.07	1.15	1.22	1.30	1.37	1.45	1.52	1.60	1.67	1.75
	15	0.06	0.12	0.19	0.26	0.32	0.39	0.46	0.52	0.59	0.66	0.73	0.79	0.86	0.93	1,00	1.07	1.14	1.21	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56	1.63
	16	0.06	0.12	0.18	0.24	0.30	0.36	0.43	0.49	0.55	0.62	0.68	0.74	0.81	0.87	0.94	1,00	1.06	1.13	1.19	1.26	1.32	1.39	1.45	1.52
	17	0.05	0.11	0.17	0.22	0.28	0.34	0.40	0.46	0.52	0.58	0.64	0.70	0.76	0.82	0.88	0.94	1,00	1.06	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37	1.43
	18	0.05	0.10	0.16	0.21	0.27	0.32	0.38	0.43	0.49	0.54	0.60	0.66	0.71	0.77	0.83	0.89	0.94	1,00	1.06	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
	19	0.05	0.10	0.15	0.20	0.25	0.30	0.36	0.41	0.46	0.52	0.57	0.62	0.68	0.73	0.78	0.84	0.89	0.95	1,00	1.05	1.11	1.16	1.22	1.27
	20	0.05	0.09	0.14	0.19	0.24	0.29	0.34	0.39	0.44	0.49	0.54	0.59	0.64	0.69	0.74	0.79	0.85	0.90	0.95	1,00	1.05	1.10	1.16	1.21
	21	0.04	0.09	0.13	0.18	0.23	0.27	0.32	0.37	0.42	0.46	0.51	0.56	0.61	0.66	0.71	0.76	0.80	0.85	0.90	0.95	1,00	1.05	1.10	1.15
	22	0.04	0.08	0.13	0.17	0.22	0.26	0.31	0.35	0.40	0.44	0.49	0.53	0.58	0.63	0.67	0.72	0.77	0.81	0.86	0.91	0.95	1.00	1.05	1.09
	23	0.04	0.08	0.12	0.16	0.21	0.25	0.29	0.34	0.38	0.42	0.47	0.51	0.55	0.60	0.64	0.69	0.73	0.78	0.82	0.87	0.91	0.96	1.00	1.04
	24	0.04	0.08	0.12	0.16	0.20	0.24	0.28	0.32	0.36	0.40	0.45	0.49	0.53	0.57	0.62	0.66	0.70	0.74	0.79	0.83	0.87	0.91	0.96	1.00

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ производственно-складского назначения по офортам

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Открытые зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,894	0,934	0,959	0,234	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	0,905	0,834	0,703	0,254	0,168	0,061
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,844	0,822	0,306	0,225	0,061
4.	Краснодар	Собств.	1	0,887	0,834	0,655	0,396	0,242	0,059
5.	Красноярск	Собств.	1	-*	0,876	0,734	0,324	0,188	0,066
6.	Москва	Собств.	1	0,921**	0,844	0,608	0,234	0,168	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,809	0,699	0,657	0,288	0,242	0,070
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,905	0,776	0,902	0,276	0,232	0,070
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,886	0,858	0,709	0,201	0,176	0,052
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,889	0,832	0,612	0,232	0,154	0,052
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,810	0,632	0,342	0,221	0,072
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,892	0,796	0,342	0,276	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,898	0,656	0,325	0,172	0,049
	Среднее по 2021 г.	Собств.	1	0,884	0,841	0,727	0,289	0,205	0,061
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Оферы							
1.1.	Офисно-административные	РС = 395 693*(Расстояние от центра) ^{-1,05}	0,885	0,941	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 230 071*(Расстояние от центра) ^{-1,035}	0,832	0,912	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	РС = 448 860*(Расстояние от центра) ^{-1,833}	0,824	0,907	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 179 122*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 48 183*(Расстояние от центра) ^{-0,718}	0,905	0,952	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 33 642*(Расстояние от центра) ^{-0,438}	0,621	0,788	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	РЦ = 284 104*(Расстояние от центра) ^{-1,181}	0,815	0,903	руб./кв. м	км.	Очень высокая
2 Московская область							
Оферы							
2.1.	Торговое	РС = 57 373*(Расстояние от МКАД) ^{-0,619}	0,770	0,877	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 16 613*(Расстояние от МКАД) ^{-0,665}	0,845	0,919	руб./кв. м	км.	Очень высокая
3 Ленинградская область							
Оферы							
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 224,9*(Расстояние от КАД) ^{-0,669}	0,882	0,939	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4 Ярославль							
Оферы							
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,062}	0,867	0,931	руб./кв. м	км.	Очень высокая

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

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

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Цenam 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-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

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

Таблица 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 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

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

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно

изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2020 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,16	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,84	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,99	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

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

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

Таблица 54

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

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...14%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...19%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-24%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...19%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...16%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...13%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...9%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	5...16%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		федеральной трассы	федеральной трассы		
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...18%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...17%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...12%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...13%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4...16%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	6...9%	М.О.

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

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

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

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

Таблица 1.3.2

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

Источник: СРД 27-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Выводы: диапазон цен на земли для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в Тверской области составляет: от 1 990 руб./сот до 93 750 руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

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 соответствие 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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 простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

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 (МКСОИ) 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.

Таблица 6

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Экономическая целесообразность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	4	0	0

Выводы:

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.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию не достаточной и не достоверной, для определения справедливой стоимости объекта оценки

Доходный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

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 Подмоскowie 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 оферт) 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..

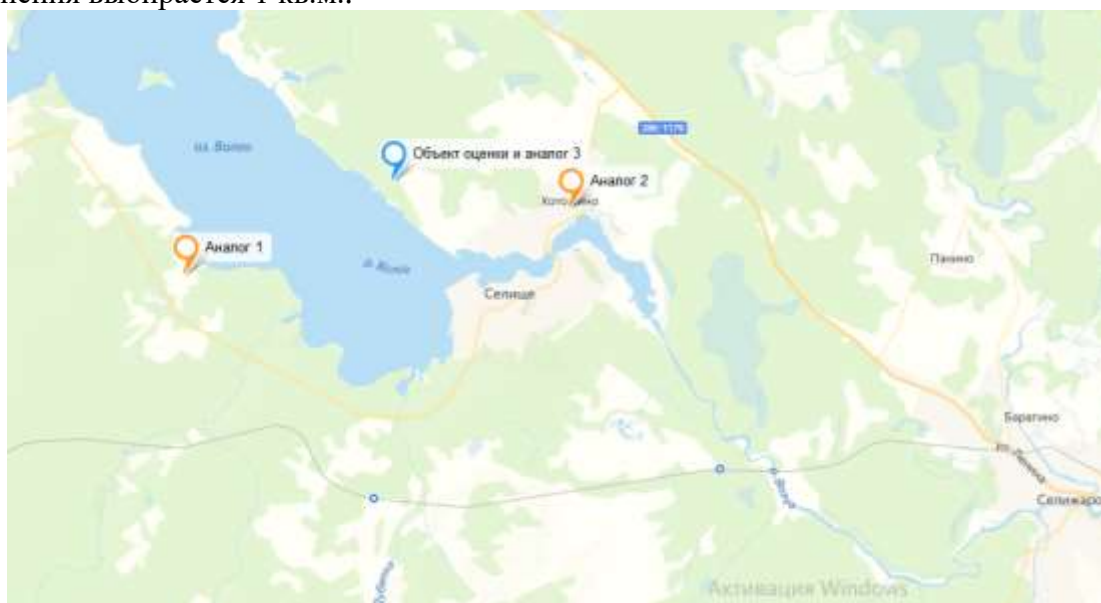


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

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

Таблица 7

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		350 000	1 500 000	390 000
Общая площадь, сот.	кв.м.	от 3 000 до 6 000	1 500	8 000	1 600
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/sub-urban/152760632/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2664898307	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3426898547
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		350 000	1 000 000	390 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		233,33	187,50	243,75
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.		233,33	187,50	243,75
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		233,33	187,50	243,75
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		208,83	167,81	218,16
Дата продажи (дата оценки)		январь 2022	январь 2022	январь 2022	январь 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		208,83	167,81	218,16
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Хотошино	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, населённый пункт Турбаза Чайка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		208,83	167,81	218,16
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 3 000 до 6 000	1 500	8 000	1 600
Корректировка	%		-10%	+9%	-10%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		187,95	182,92	196,34
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		187,95	182,92	196,34
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		187,95	182,92	196,34
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		187,95	182,92	196,34
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,33333333	0,33333333
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		189,07		

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 №27 2020 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		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (3)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,3	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -10,5%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании *Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера А.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.97*

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

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

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

Таблица 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 3 000-6 000	1 500	8 000	1 600
Коэффициент	1	0,90	1,09	0,90
Корректировка		-10%	+9%	-10%

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.

Инженерные коммуникации

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям объекта оценки по границе, 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 январе 2022 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.

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки
Результат расчета справедливой стоимости каждого земельного участка представлен в таблице:

Таблица 9

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастров ый номер	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедли вая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:94	3 100+/- 19	189,07	586 117,00	590 000
2	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:95	3 400+/- 20	189,07	642 838,00	640 000
3	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:96	3 200+/- 20	189,07	605 024,00	610 000
ИТОГО						1 833 979,00	1 840 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 10

Таблица 10

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 840 000
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 иерархий⁴. 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 11

	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 12:

⁴ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблица 12

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

Таблица 13

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет округленно:

1 840 000

(Один миллион восемьсот сорок тысяч рублей) , без учета НДС⁵

В том числе:

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:94	3 100+/- 19	590 000
2	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:95	3 400+/- 20	640 000
3	Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:96	3 200+/- 20	610 000

⁵ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедлива я стоимость, руб., округленно
ИТОГО					1 840 000

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)», определение границ интервала не требуется.

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 Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

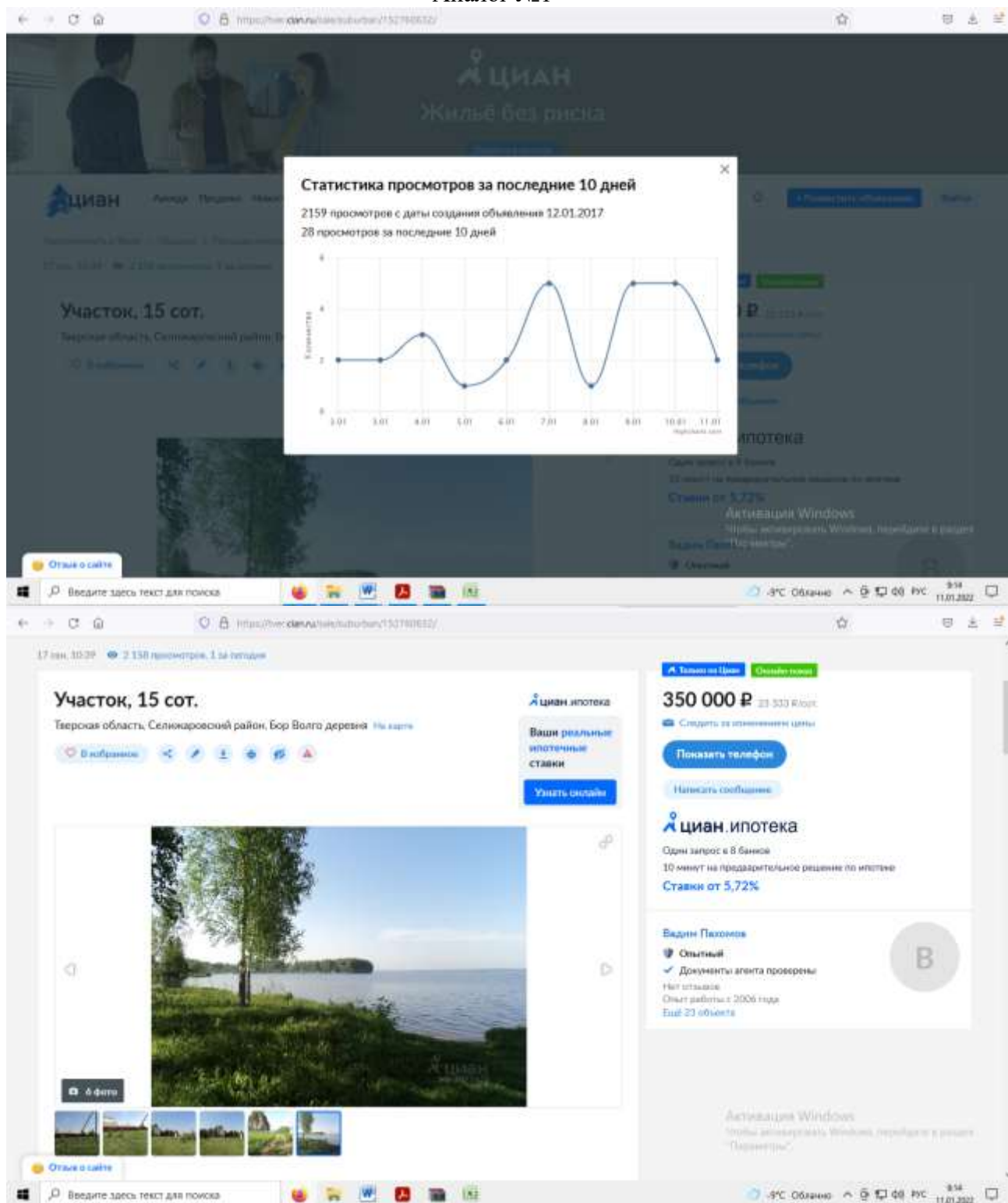
Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения,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

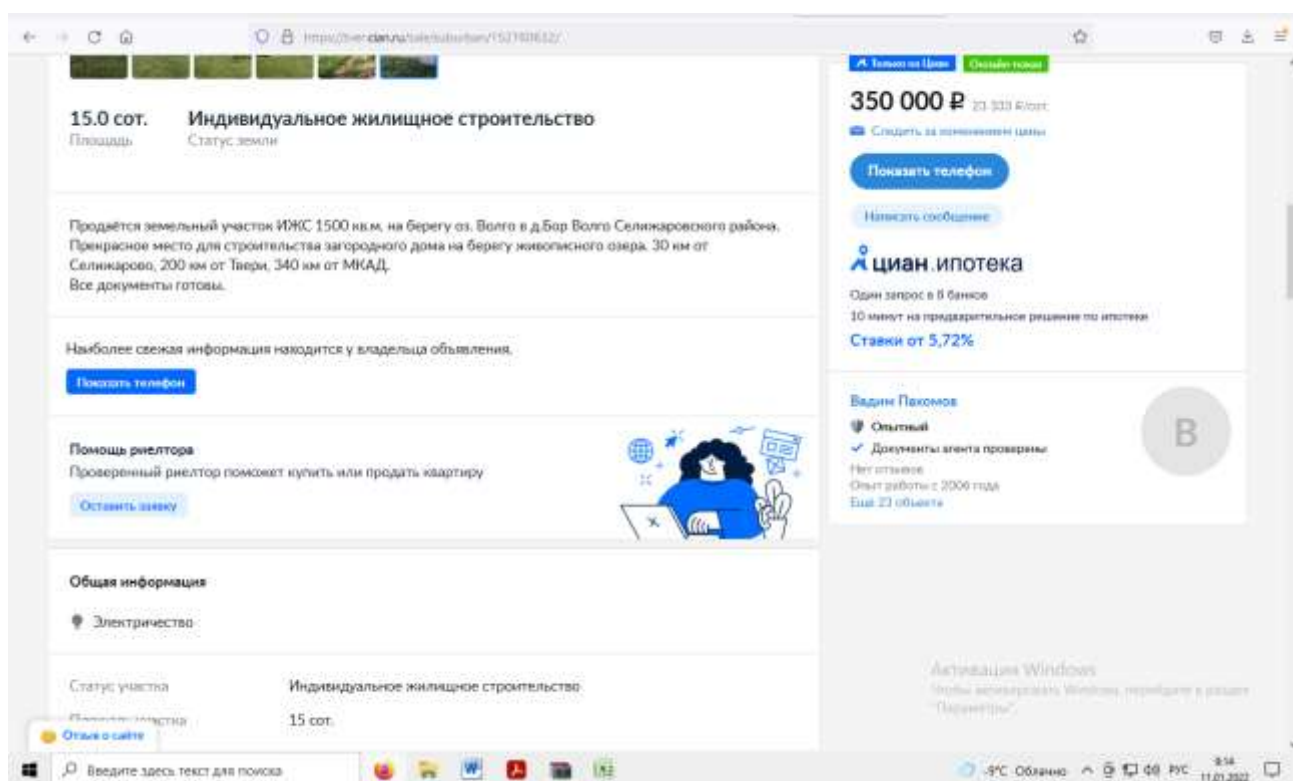
В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

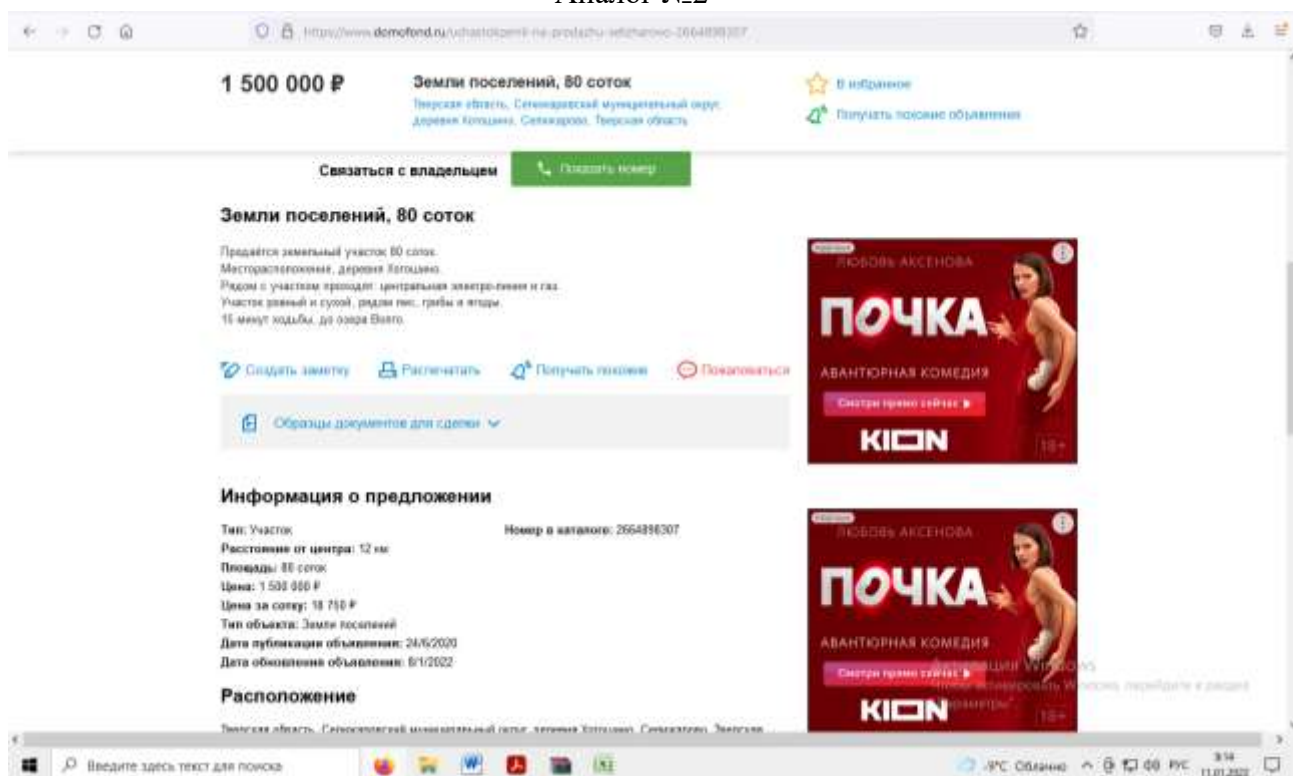
СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог №1





Аналог №2



Аналог 3

390 000 Р

Земли поселений, 16 соток
Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, населенный пункт Турбазы Чайка, Селижарово, Тверская область

В избранное

Получить похожие объявления

1 из 4

Связаться с владельцем

Показать номер

Земли поселений, 16 соток

350 км от Москвы. Продан участок (собственность) с видом на оз. Озеро, 16 соток, на опушке леса (участок крайний в лесу, свой личный выход в лес). Шикарное экзотическое чистое место, озеро Валу с целебной минеральной водой. Рыбалка прекрасная, грибов каких-то фантастических количеств! Воздух чистейший. Рай для постройки дачи. Деревья с корявыми и молочком рядом - кафе! Электричество по границе. Селижаровский район.

Есть еще 3 участка по 20 соток в лесу по опушке, можно выкупить все для себя или объединиться с друзьями, сделать охоту. Рядом База отдыха Чайка. Идеальное место для дачи, прекрасные инвестиции.

Кадастровый номер 09-29-0090013-547

Торгуйтесь - хорошим людям успешно!

ПОЧКА

АВАНТЮРНАЯ КОМЕДИЯ

Смотреть прямо сейчас

KION

18+

БЕЗУМНЫЙ ШОПИНГ В ТЦ ЧЕРЕМУШКИ

А. Понкин, Черемушкинское шоссе, ул. Панфиловская, 58

Смотреть прямо сейчас

18+

390 000 Р

Земли поселений, 16 соток
Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, населенный пункт Турбазы Чайка, Селижарово, Тверская область

В избранное

Получить похожие объявления

Создать заявку

Распечатать

Получить похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участки

Расстояние от центра: 15 км

Площадь: 16 соток

Цена: 390 000 Р

Цена за сотку: 24 375 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 29/11/2013

Дата обновления объявления: 6/1/2022

Расположение

ПОЧКА

АВАНТЮРНАЯ КОМЕДИЯ

Смотреть прямо сейчас

KION

18+

БЕЗУМНЫЙ ШОПИНГ В ТЦ ЧЕРЕМУШКИ

А. Понкин, Черемушкинское шоссе, ул. Панфиловская, 58

Смотреть прямо сейчас

18+

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006676/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Служба, д.26, стр.4 info@absolutins.ru ОГРН 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007507/21

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоза или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перевоза страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2021 г. по «01» октября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) (М.П.)
«10» сентября 2021г.

(Милорадова Т.М.)

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) (М.П.)
«10» сентября 2021г.

(Светлаков В.И.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

Итого наименований объектов регистрации: 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:			
69-29-0132003-94			

Номер кадастрового листа:	69-29-0132003
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного и границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селиженское, ин. т/б Чайки, ул. Родниковых.
Площадь, м2:	3100 +/- 19
Кадастровая стоимость, руб:	137764
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подучастки, выписки:	Защит Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владислав Инвестиционных пиев Закрытый пиевой инвестиционный фонд недвижимости "Праймекс" под управлением ООО "УК" Прайм Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных пиевых частей Владислав Инвестиционных пиев в реестре Владислав Инвестиционных пиев и счетов депо Владислав Инвестиционных пиев, 7718581523

Заместитель	Журавлёва Е.В.
начальника отдела	инициала, фамилия
полное наименование должности	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:		69-29/0132003-94	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Прематик" под управлением ООО "Управляющая компания "Трайм Капитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 69-29/0132003-94-69/085/2022-1 17.01.2022 15:55:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
5.1	вид:	17.01.2022 15:55:57	
	дата государственной регистрации:	69-29/0132003-94-69/085/2022-2	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 26.10.2017 по 01.05.2027	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Решение о разделе земельного участка, № 30-11-21-2, выдан 02.12.2021	
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прематик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 0723-94121589, выдан 26.12.2006	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении участком и о договоре управления участком, если такой договор заключен для управления участком:	данные отсутствуют	
	договор:	подпись	
	полное наименование должности:	Журавлев Е.В.	
		инициалы, фамилия	



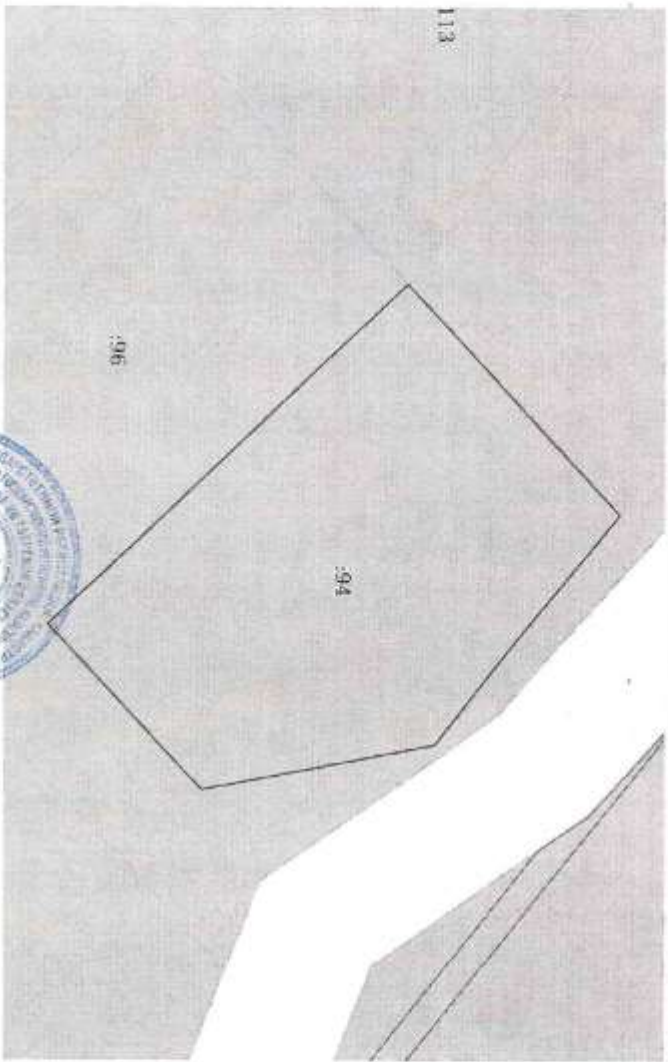
Лист 3			
Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 4	
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:		69-29-0132003-94	
6	Заявленное в суд/ином порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правомогущие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Заместитель		Журавлёва Е.В.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Рядок 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов ныншних: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:		69:29:0132003:94	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800			
Основание обременения:			
Заместитель			
полное наименование должности			
			
М.П.			
Журавлёва Е.В.			
инициалы, фамилия			

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:		69-29-0132003-95	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы ли инвестиционные или Зарегистрированы ли права на объект недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69-29-0132003-95-69/083/2022-1 17.01.2022 16:14:07
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.01.2022 16:14:07	
	номер государственной регистрации:	69-29-0132003-95-69/083/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2017 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	Решение о разделе земельного участка, № 30-11-21-2, выдан 02.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
	наименование органа	М.П.	
	полное наименование должности	подпись	
		Журданова Е.В.	
		инициалы, фамилия	

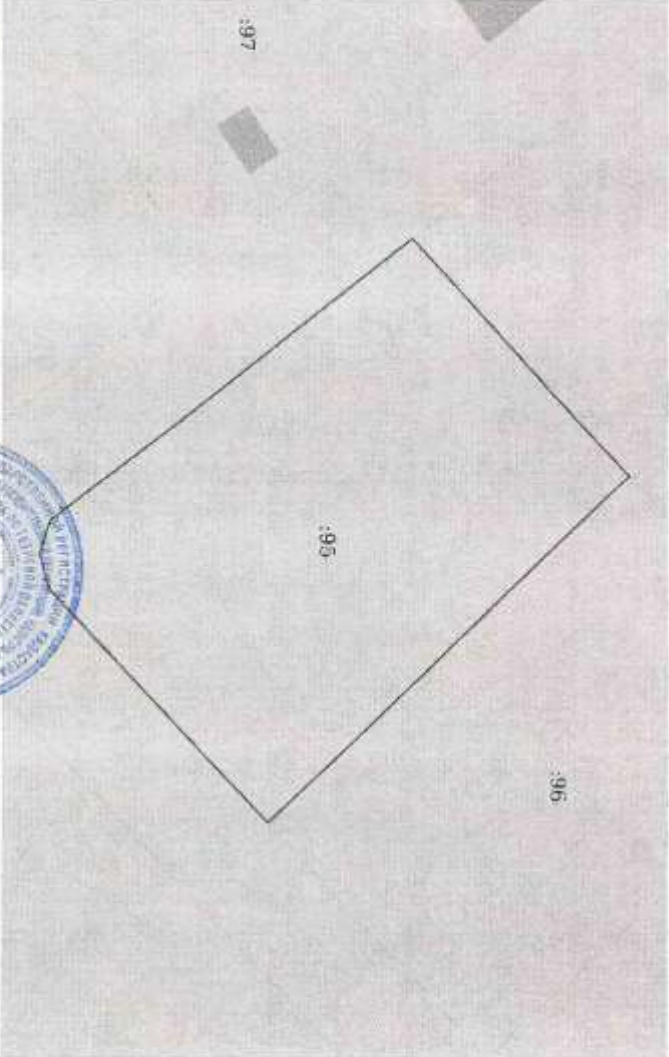
Земельный участок			
инд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 4	
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:		69-29-0132003-95	
6	Зачисление в судейском порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Заместитель		Журавлёва Е.В.	
Исполнитель		инициалы, фамилия	
Полное наименование должности			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рисунка 3	Всего листов рисунка 3: 1	Всего рисунков: 3	Всего листов выписки: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:		69:29:0132003:95	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800	Земельный участок	Условные обозначения:	
начальник отдела			
полное наименование должности			
М.П.			
Муравьева Е.В.			
инициалы, фамилия			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
информационное письмо регистрационного плана

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			Раздел 1 Лист
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:	69:29:0132003:96		

Номер кадастрового квартала:	69:29:0132003
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Точный адрес ориентира: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селиженское, ин. т/б Чайка, ул. Родионова, 3200 +/- 20
Площадь, м ² :	142208
Кадастровая стоимость, руб:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли населенных пунктов
Категория земель:	Для жилищного строительства
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Защит Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правовед/благотворитель, от имени заявителя Владислав Инвестиционный паев "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Триумф" под управлением ООО "УК" Прямая Компания", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев, 7718581523
Получатель выписки:	

Заместитель

начальника отдела

полное наименование должности



М.П.

подпись

Журавлёва Е.В.

инициалы, фамилия

Земельный участок

Лист № 1 приложение 2

Всего листов: двадцать 2:2

сего приговор: 3

Безопасность: 4

18.01.2022г.

Каталожный номер:	69-29-0132003-96
-------------------	------------------

М.П. _____
подпись: _____

Жыпарбеба Л.В.

институты, формирующие

Лист 3

Земельный участок
инд. объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

18.01.2022г.

Кадастровый номер: 69:29:0132003:96

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правовременности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Заместитель

подготовившая выписку

полное наименование должности

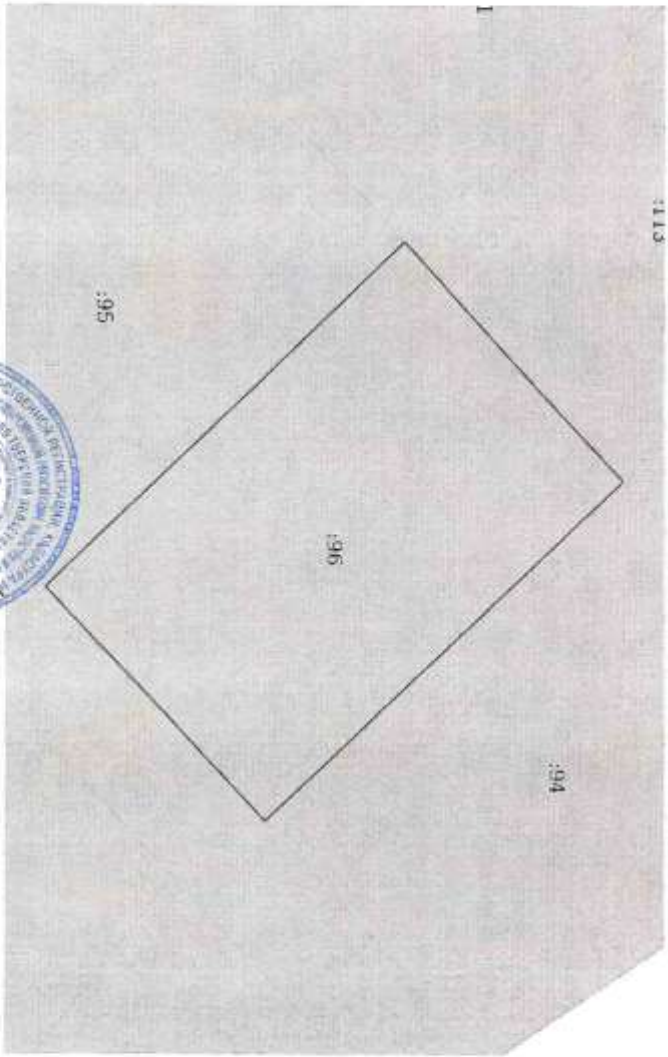
Журавлёва Е.В.

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Лист 3 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:		69:29:0132003:96	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800			
Земельный участок			
Видовые обозначения:			
назначение отвода			
полное наименование должности			
подпись			
Журавлева Е.В.			
инициалы, фамилия			





Инвестиционные фонды недвижимости

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

«02» декабря 2021 года

Решение № 30-11-21-2
о разделе земельного участка

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» принято Решение:

1. О разделе Земельного участка с кадастровым номером 69:29:0132003:52, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 9 700 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая, уч.2, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», в соответствии со схемой раздела земельного участка, приведенной в качестве приложения к настоящему Решению для последующей продажи отдельных земельных участков.

В результате раздела вышеуказанного земельного участка образовались следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:94, площадью 3 100 кв.м, местоположение: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуальной жилой застройки;
- земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:95, площадью 3 400 кв.м, местоположение: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуальной жилой застройки;
- земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:96, площадью 3 200 кв.м, местоположение: Тверская область, р-н. Селижаровский, с/п. Селищенское, нп. т/б Чайка, ул. Родниковая, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуальной жилой застройки.

2. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 69:29:0132003:52 обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области с заявлением о регистрации права собственности на три образованных земельных участка одновременно с подачей заявления о прекращении права собственности на земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:52.

Приложение: Схема раздела земельного участка.

Генеральный директор

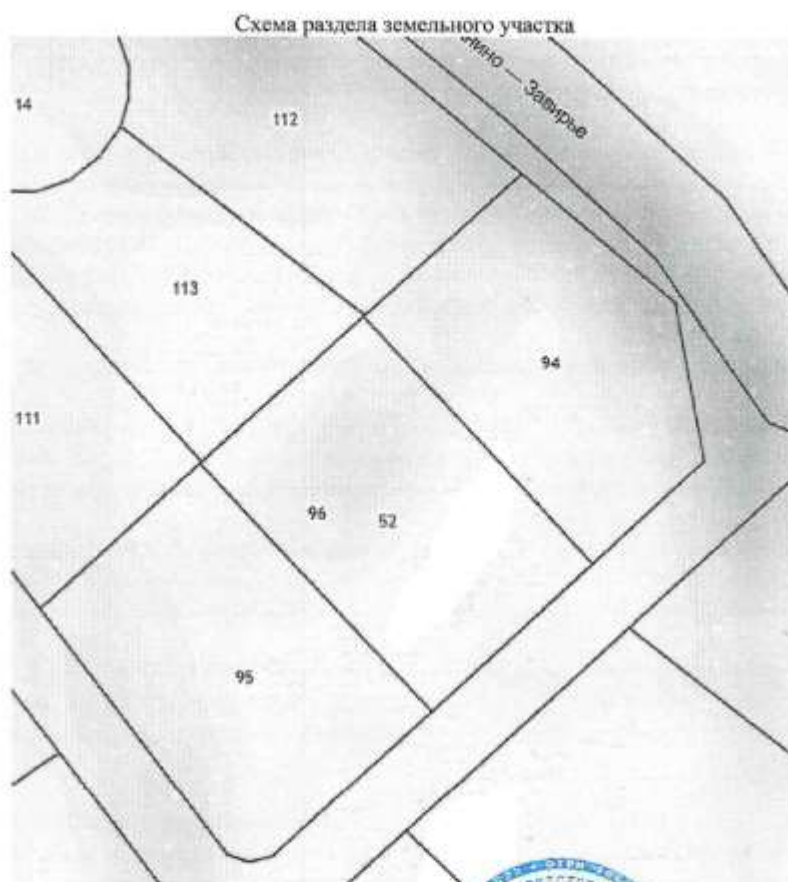




Инвестиционные фонды недвижимости

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

Приложение
к Решению о разделе земельного участка
№ 30-11-21-2 от «17» декабря 2021 г.



Генеральный директор



Э.Г. Ковалев