

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



**Отчет №3 – 01/11-22/57
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Российская Федерация,
Тверская область, м.о.
Селижаровский, , н.п. "Турбаза
Чайка"

Дата оценки:
03 ноября 2022 года
Дата составления отчета:
03 ноября 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

03 ноября 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №113 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: Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", 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: 03 ноября 2022 года

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

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1)Земельный участок общей площадью 5 996+/-18,38 кв. м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:301. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая 2)Земельный участок общей площадью 8 504+/-20,06 кв. м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:302. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая 3)Земельный участок общей площадью 44 899+/-43,57 кв. м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:289. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка" 4)Земельный участок общей площадью 1 354+/-7,89 кв. м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:291. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"
---	---

Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 1) № 69:29:0132003:301-69/068/2022-1 от 05.05.2022 г. 2) № 69:29:0132003:302-69/068/2022-1 от 05.05.2022 г. на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года Общая долевая собственность: 1) № 69:29:0132003:289-69/180/2020-1 от 20.11.2020 г. 2) № 69:29:0132003:291-69/180/2020-1 от 20.11.2020 г. на основании Выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 20 ноября 2020 года Правообладатель: владельцы инвестиционных паев- закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде..
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Основание для проведения оценки	Дополнение №113 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года
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
Порядковый номер отчета:	3 – 01/11-22/57
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	03 ноября 2022 года.
Период проведения оценки	03 ноября 2022 года.
Дата составления отчета	03 ноября 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	8 330 000 рублей
Доходный	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	8 330 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ 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))
- 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:

8 330 000

(Восемь миллионов триста тридцать 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	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:301	5 996+/- 18,38	1 050 000
2	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:302	8 504+/- 20,06	1 410 000
3	Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:289	44 899+/- 43,57	5 590 000
4	Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:291	1 354+/- 7,89	280 000
Итого					8 330 000

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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	12
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	14
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	15
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	15
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	15
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	70
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	78
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	103
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	106

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1)Земельный участок общей площадью 5 996+/-18,38 кв. м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:301. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая 2)Земельный участок общей площадью 8 504+/-20,06 кв. м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:302. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая 3)Земельный участок общей площадью 44 899+/-43,57 кв. м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:289. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка" 4)Земельный участок общей площадью 1 354+/-7,89 кв. м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:291. Адрес: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность: 1)№ 69:29:0132003:301-69/068/2022-1 от 05.05.2022 г. 2) № 69:29:0132003:302-69/068/2022-1 от 05.05.2022 г. на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года Общая долевая собственность: 1)№ 69:29:0132003:289-69/180/2020-1 от 20.11.2020 г. 2)№ 69:29:0132003:291-69/180/2020-1 от 20.11.2020 г. на основании Выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 20 ноября 2020 года
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Общая долевая собственность: 1)№ 69:29:0132003:301-69/068/2022-1 от 05.05.2022 г. 2) № 69:29:0132003:302-69/068/2022-1 от 05.05.2022 г. на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года Общая долевая собственность: 1)№ 69:29:0132003:289-69/180/2020-1 от 20.11.2020 г. 2)№ 69:29:0132003:291-69/180/2020-1 от 20.11.2020 г. на основании Выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 20 ноября 2020 года Существующие ограничения (обременения) права:

	Доверительное управление: 1) № 69:29:0132003:301-69/068/2022-2 от 05.05.2022 г. 2) № 69:29:0132003:302-69/068/2022-2 от 05.05.2022 г. на основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года Общая долевая собственность: 1) № 69:29:0132003:289-69/180/2020-2 от 20.11.2020 г. 2) № 69:29:0132003:291-69/180/2020-2 от 20.11.2020 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года., ИНН: 7718581523
Обладатель оцениваемых прав:	владельцы инвестиционных паев- закрытый паевой инвестиционной фонд недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
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 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»)
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	03 ноября 2022 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать командировку до места

осмотра) объекта оценки:	объектов оценки. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	-Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года -Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года -Решение о разделе земельного участка №07-04-22-1 от 07 апреля 2022 года -Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 ноября 2020 года -Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 ноября 2020 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. 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.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа

	без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. 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.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810200000001335 в Газпромбанк (Акционерное общество)

к/с № 30101810200000000823

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. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- 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 раздельно, 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 возмём 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;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- 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.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в	Приказ МЭР РФ № 200 от

	федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroooo.ru.

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)

1.5. 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:

При составлении отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

-Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года

-Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года

Решение о разделе земельного участка №07-04-22-1 от 07 апреля 2022 года

-Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 ноября 2020 года

-Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 ноября 2020 года

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н 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»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия .

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ 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.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка».

В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

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
Инженерные коммуникации	По границе



Количественные и качественные характеристики объекта оценки
В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/ Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы	Обременение
1.	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:301	5 996+/-18,38	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2022 года	Доверительное управление № 69:29:0132003:301-69/068/2022-2 от 05.05.2022 г.
2.	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:302	8 504+/-20,06	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 мая 2021 года	Доверительное управление № 69:29:0132003:302-69/068/2022-2 от 05.05.2022 г.
3.	Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:289	44 899+/-43,57	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 ноября 2020 года	Доверительное управление № 69:29:0132003:289-69/180/2020-2 от 20.11.2020 г.
4.	Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:291	1 354+/-7,89	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20 ноября 2020 года	Доверительное управление № 69:29:0132003:291-69/180/2020-2 от 20.11.2020 г.

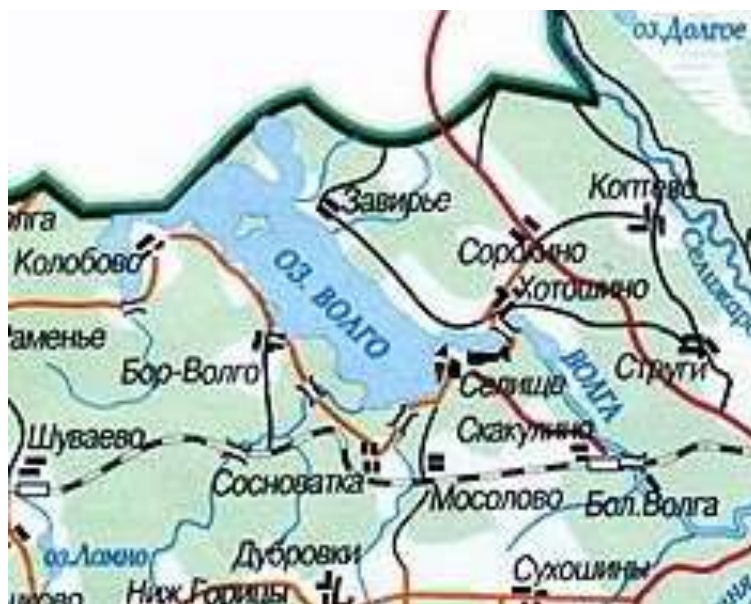


Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Тверской области.

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.

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

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

Селижа́ровский райо́н³ — 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.

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

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

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Август – сентябрь 2022 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	яно.- авг.22	авг.22	июл.22	июн.22	июн.22	май.22	апр.22	июн.22	март.22	фев.22	яно.22	2021	I кв21	II кв21	III кв21	IV кв21
Экономическая активность																
ВВП	-1,5 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-5,0 ¹	-4,5 ¹	-2,7 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,8 ¹	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	4,6	8,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	6,0
Строительство	5,1	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-11,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,0	2,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-0,8	-4,2	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	6,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6 ¹	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,8 ²	-	11,4	10,8	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	6,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,0	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	яно.- авг.22	авг.22	июл.22	июн.22	июн.22	май.22	апр.22	июн.22	март.22	фев.22	яно.22	2021	I кв21	II кв21	III кв21	IV кв21
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,9	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,0	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,6	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,0	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,0	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² За январь-июль 2022 г.ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА¹

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

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.06.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	явл. авг.22	авг.22	июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	июл.22	мар.22	фев.22	явл.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
химический комплекс в т.ч.	1,1	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5	5,4	4,0	9,1	10,9
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,6	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс в т.ч.	1,8	7,6	6,3	-3,7	-8,6	-4,5	3,8	4,6	9,5	9,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3	-4,3
металлургия	0,8	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1	-2,6
готовые металлические изделия	5,0	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс в т.ч.	-6,0	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5	4,7	3,0	28,1	12,7
компьютеры, электроника, оптика	4,8	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование, машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-4,1	0,9	-9,5	-7,8	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,8	1,8	12,8	7,4	5,5	0,6	14,0	6,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,7	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9	16,6	16,0	18,3	2,7
прочие транспортные средства и оборудование	-42,3	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие производства в т.ч.	-2,0	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,2	22,2
мебель	-0,9	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9	4,8
прочие готовые изделия	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,6	17,7	-2,5	6,1	48,7	21,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-8,6	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1	-0,9	-3,1	14,9	10,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0	5,1	7,4	6,8	8,8
	-5,2	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,0	15,8	32,1	14,0

Источник: Росстат, расчеты Минаэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

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

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

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

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

Потребительская инфляция с 20 по 26 сентября

1. За неделю с 20 по 26 сентября инфляция составила 0,08%.
2. Цены на продовольственные товары увеличились на +0,13% после -0,05% недель ранее. На плодоовощную продукцию рост цен составил 0,54% при сезонном удорожании огурцов и помидоров. На другие продовольственные товары рост цен умеренный (0,09% после снижения

на -0,04% недель ранее). При этом на сахар, масла и жиры, а также макаронные и крупяные изделия цены снижались.

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

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

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

Мировые рынки

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

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

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

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала (+0,2% после -0,5% неделей ранее). Отмечается сокращение стоимости железной руды (-1,9%) четвертую неделю подряд, цена металлического проката незначительно снизилась. Котировки на металлический лом продолжили рост (+2,1%), на арматуру – растут (+0,9%) пятую неделю подряд. В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 14,9% г/г.

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

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

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

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 26 СЕНТЯБРЯ

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

Данные Росреестра по Москве:

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (жилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (нежилой фонд)



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

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных

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

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

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

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

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

Выводы

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

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

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

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

Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

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

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

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных

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

Основные экономические и социальные показатели Твερской области ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

					млн. рублей
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2021 в % к январю-августу 2020
	август 2022	январь-август 2022	август 2022	январь-август 2022	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	96,0	96,1	107,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	4072	19696	106,0	74,1	107,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м ²⁾	100,1	578,9	178,9	152,9	115,4
Объем услуг в области транспортировки и хранения ³⁾	3428	25351	113,6	113,3	114,6
Объем услуг в области информации и связи ³⁾	1415	10758	109,4	115,4	109,8
Оборот розничной торговли	27814	206094	92,1	93,6	104,8
Оборот общественного питания	1173	7898	98,5	100,1	116,3
Объем платных услуг населению	5552	45886	103,8	102,7	111,3
Индекс потребительских цен, %	99,5 ⁴⁾	х	111,4 ⁵⁾	115,7	105,4 ⁵⁾
Среднесписочная численность	347,7	351,5	98,1	98,1	99,9

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2021 в % к январю-августу 2020
	август 2022	январь-август 2022	август 2022	январь-август 2022	
работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁶⁾					
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	4,6	х	90,4	х	23,5
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁶⁾					
номинальная, рублей	43335	43249	110,9	111,8	107,3
реальная	х	х	95,7	96,6	101,0

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⁾ Август к декабрю предыдущего года.

⁶⁾ Предварительные данные за июль 2022г. и январь-июль 2022г.; в % к июлю 2021г. и январю-июлю 2021г.; январь-июль 2021г. в % к январю-июлю 2020г.

⁷⁾ На конец периода.

Источник: <https://tverstat.gks.ru/folder/24544?print=1>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к

примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

•религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;

- земли запаса.

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

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

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: 2 Земельных участка, Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства.

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

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

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

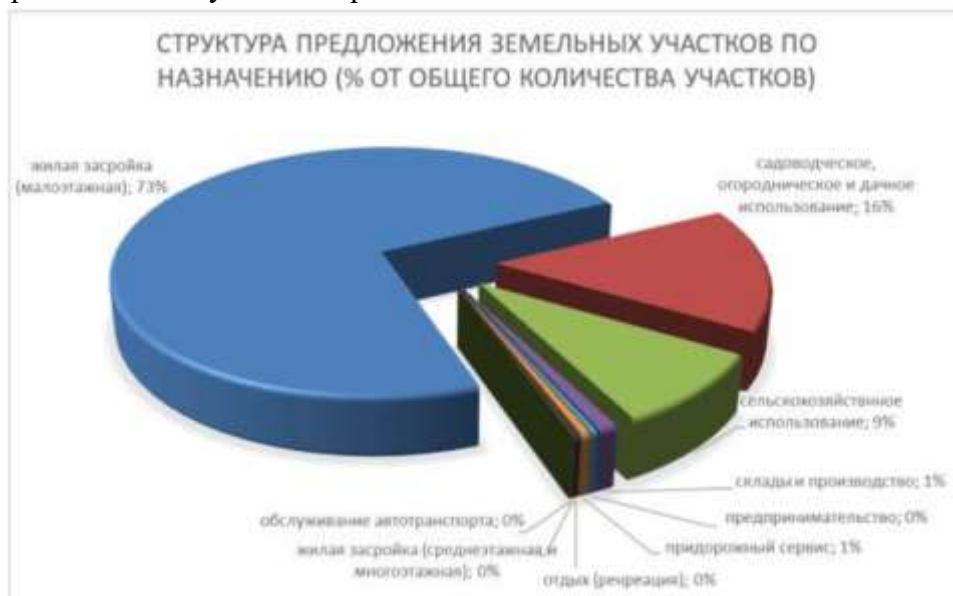
ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков

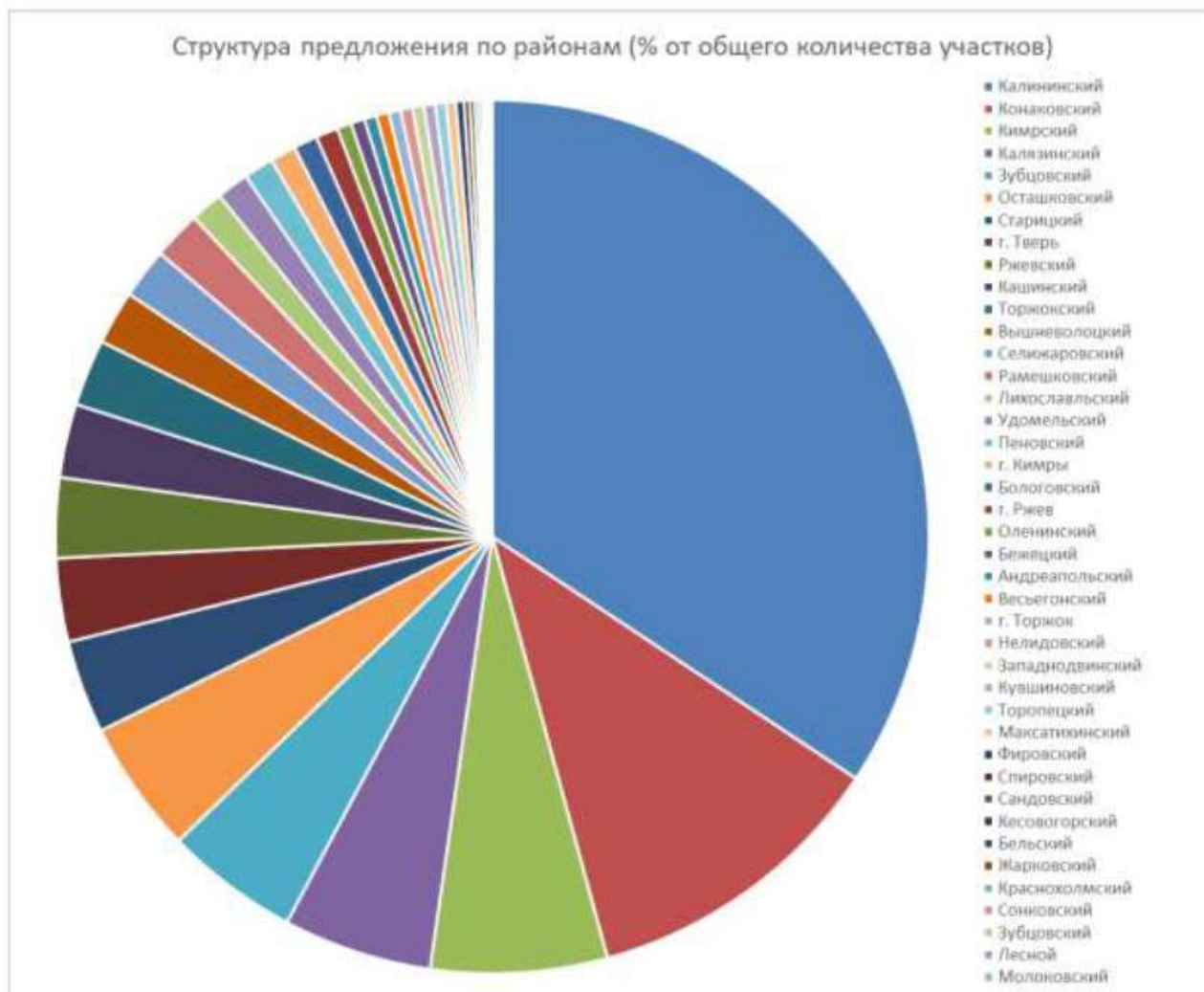
Исполнителем были собраны и проанализированы сведения сайтов в сети «Интернет». На этапе сбора информации были получены сведения о продаже земельных участков, расположенных на территории Тверской области. В соответствии с Указаниями данная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость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

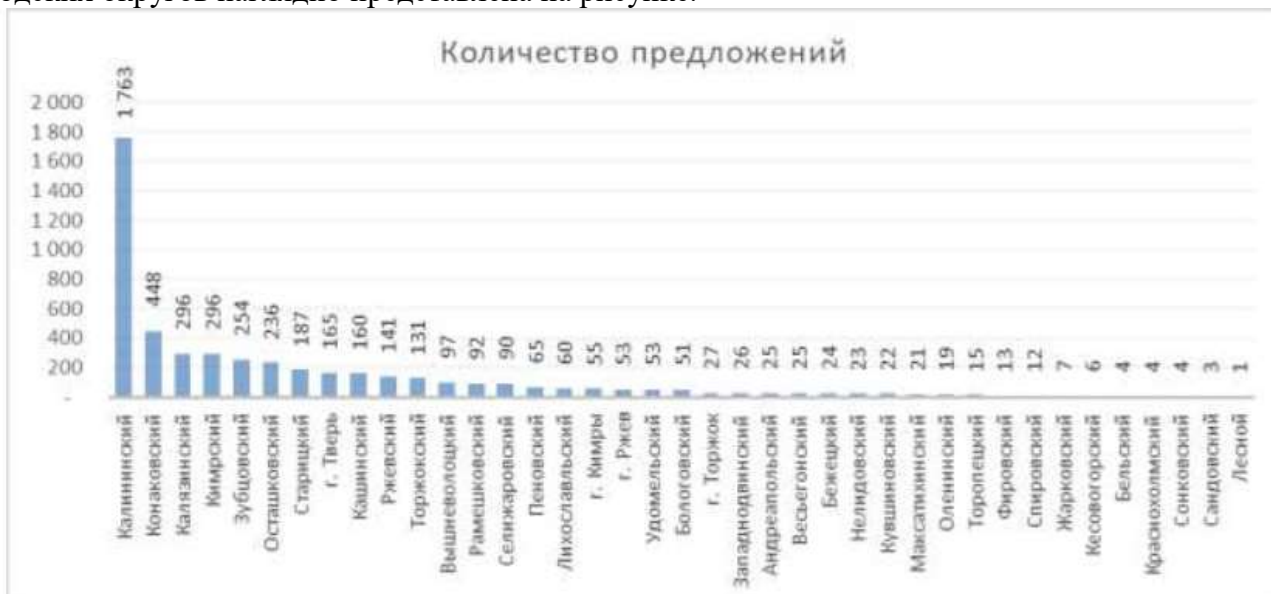
Малоэтажная жилая застройка

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

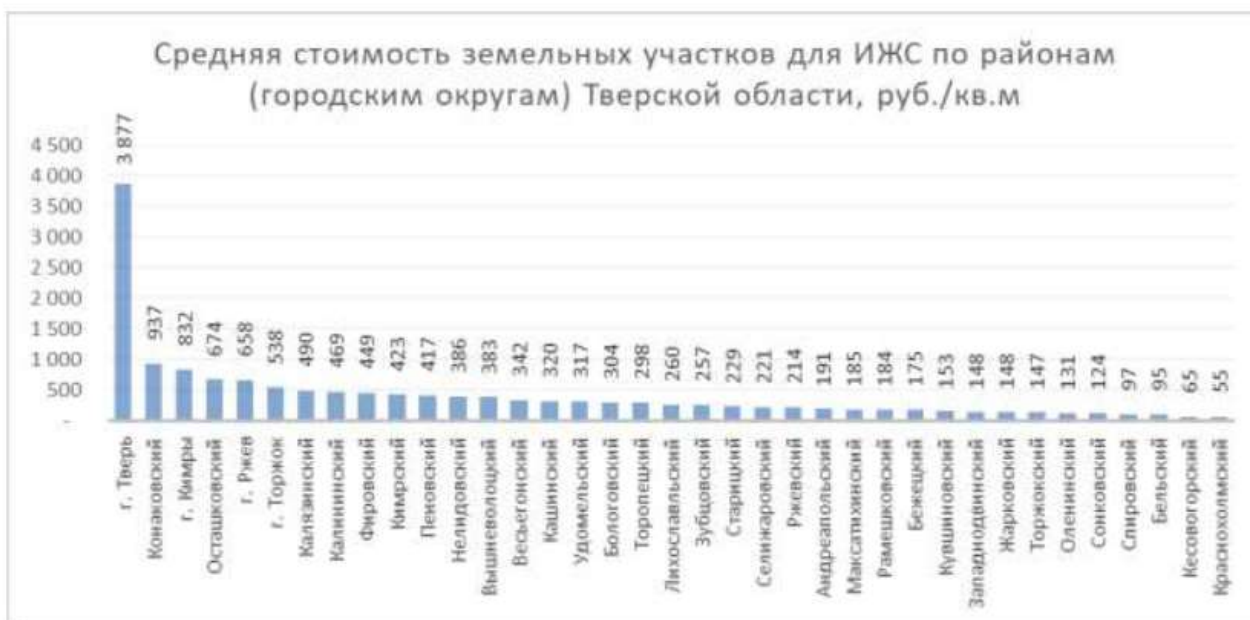
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	25	18	191	800
Бежецкий	24	20	175	583
Бельский	4	40	95	173
Бологовский	51	40	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.

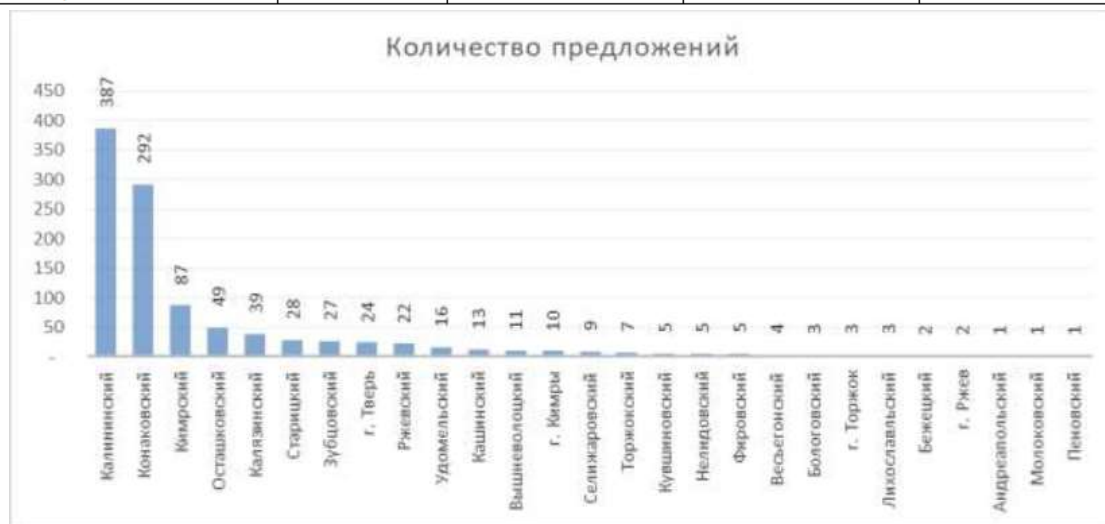
К сожалению, количество предложений на рынке, появившихся в 2020 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

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.

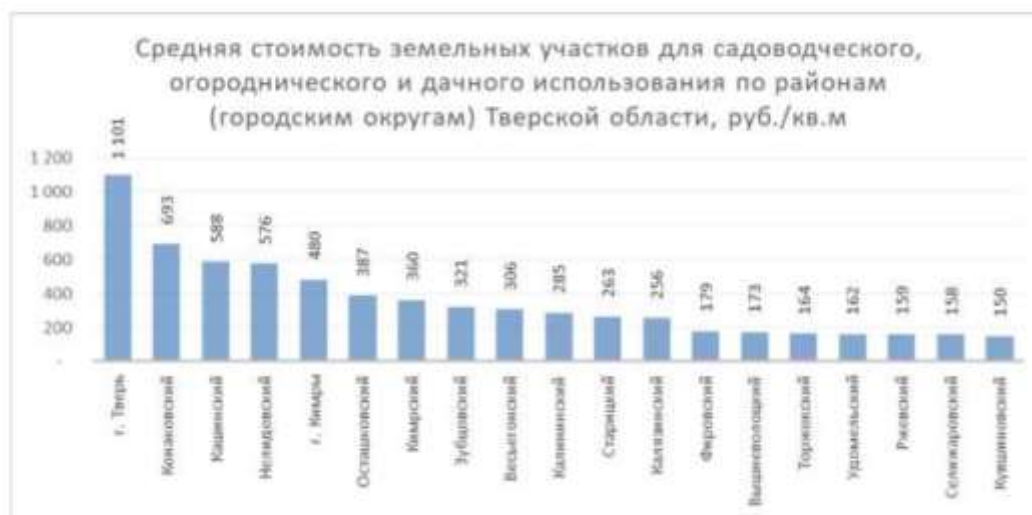
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	1	800	800	800
Бежецкий	2	120	385	650
Бологовский	3	80	246	409
Весьегонский	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
Калязинский	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
Калужинский	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

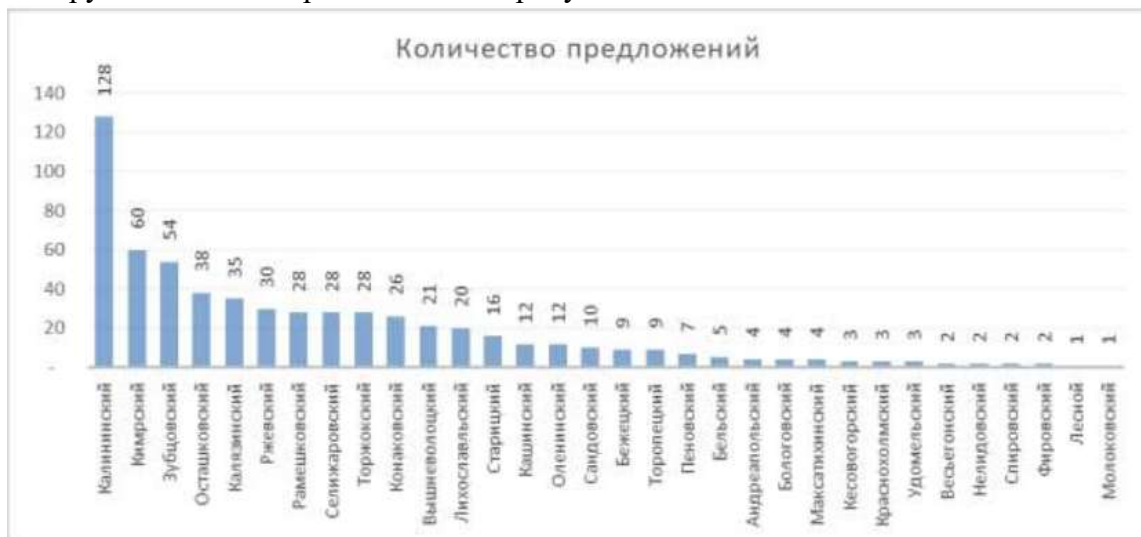
6. Анализ рынка сегмента «Сельскохозяйственное использование»

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.

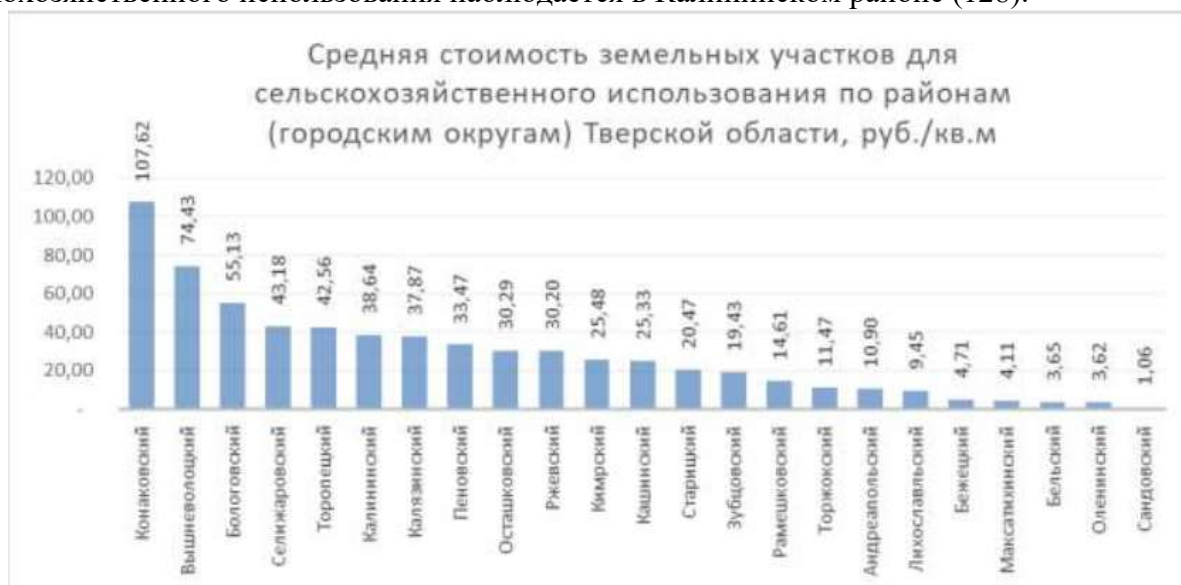
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м
Андреапольский	4	6,25	10,90	21,63
Бежецкий	9	1,05	4,71	15,45
Бельский	5	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.

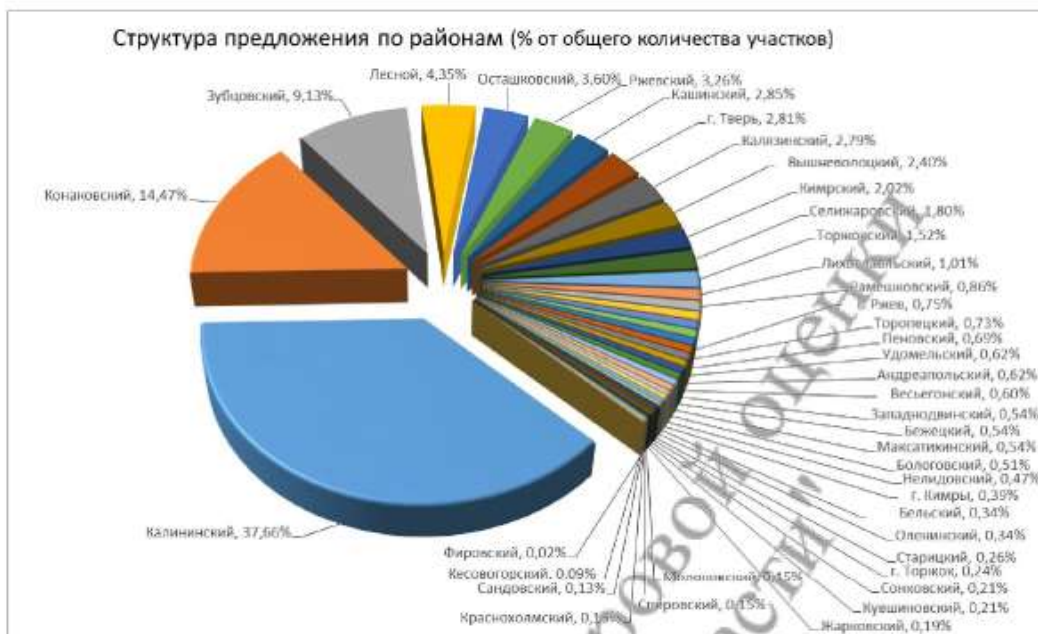
Делать выводы о рыночном диапазоне цен на участки данного сегмента рынка на основании вышеуказанных предложений будет некорректно, т.к. найденные предложения достаточно различны характеристикам, в частности по площади, категории земель, местоположению, наличию застройки и проектной документации, рекреационной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



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. В открытых источниках удалось найти всего два предложения на продажу из данного сегмента. Разброс цен предложений достаточно большой от 70 до 1 550 руб./кв.м.

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

Малоэтажная жилая застройка

В рамках анализа рынка за 2019 год было собрано 3 524 объявлений с предложениями на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м
Андреапольский	14	26	157	375
Бежецкий	10	25	92	200
Бельский	3	77	131	167
Бологовский	17	25	198	467
Весьегонский	24	67	402	1 148
Вышневолоцкий	82	8	233	698
г. Кимры	10	200	585	1 000
г. Ржев	32	50	237	536
г. Тверь	115	773	3 291	8 429
г. Торжок	11	179	399	717
Жарковский	6	36	91	175

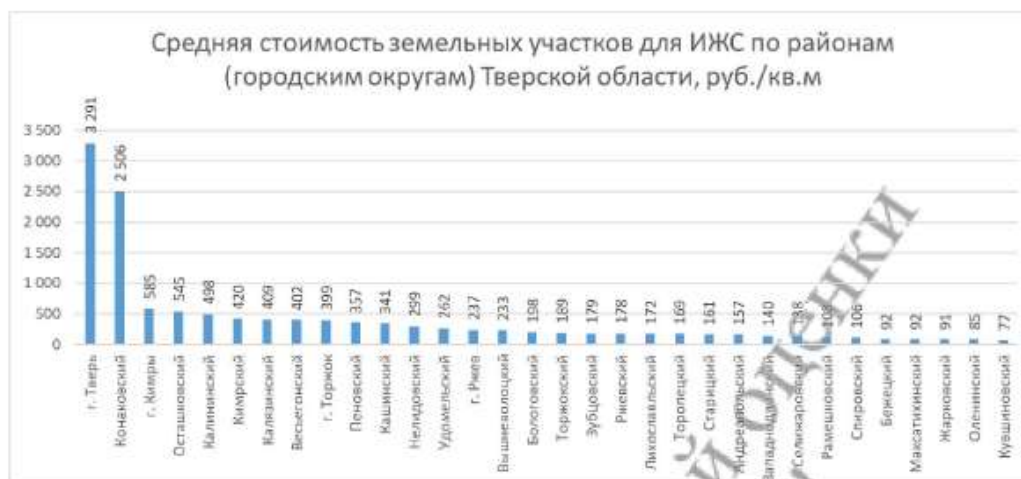
¹ Законом Тверской области №13-ЗО от 02.04.2019 объединены городское и сельские поселения Вышневолоцкого муниципального района и городской округ город Вышний Волочек во вновь образованное муниципальное образование – Вышневолоцкий городской округ

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м
Западнодвинский	20	24	140	312
Зубцовский	198	14	179	500
Калининский	1 607	60	498	1 468
Калязинский	73	64	409	1 250
Кашинский	124	15	341	1 000
Кесовогорский	3	150	205	233
Кимрский	65	44	420	1 500
Конаковский	499	60	2 506	10 231
Краснохолмский	1	130	130	130
Кувшиновский	5	40	77	186
Лихославльский	32	31	172	486
Максатихинский	17	12	92	299
Нелидовский	15	38	299	733
Оленинский	7	40	85	133
Осташковский	161	50	545	1 579
Пеновский	30	46	357	1 000
Рамешковский	36	19	108	250
Ржевский	110	17	178	556
Сандовский	1	133	133	133
Селижаровский	69	14	138	467
Сонковский	4	27	151	281
Спировский	7	67	106	160
Старицкий	9	43	161	387
Торжокский	59	19	189	683
Торопецкий	18	40	169	400
Удомельский	29	50	262	950
Фировский	1	43	43	43
Общий итог	3 524	8	792	10 231

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



Из выборки были исключены районы, в которых есть 5 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 (3 291 руб./кв. м) и в г. Конаково (2 506 руб./кв. м). По минимальной цене предлагались участки в Кушнинском и Оленинском районах – 77 руб./кв. м и 85 руб./кв. м соответственно.

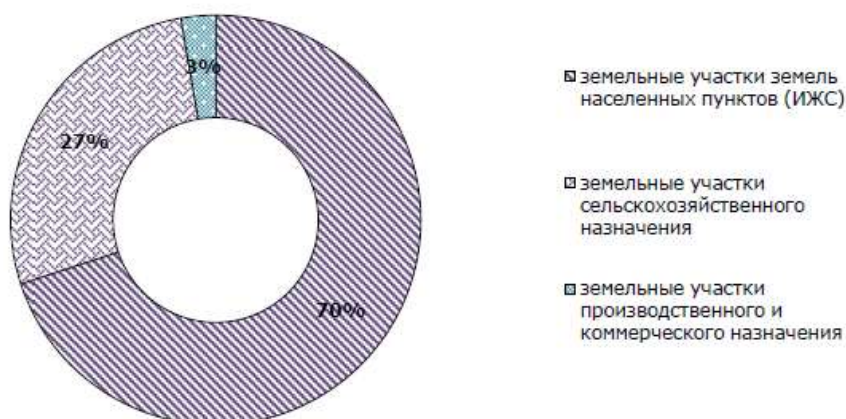
Садоводческое, огородническое и дачное использование

Рынок земельных участков Тверской области с назначением для садоводства и огородничества представлен 339 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 по ЗУ для садоводства, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для садоводства, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для садоводства, руб./кв. м
Вышневолоцкий ²	9	20	153	455
г. Тверь	7	90	1 131	2 667
Зубцовский	54	13	140	417
Калининский	82	33	170	380
Калезинский	24	28	313	950
Кашинский	3	3	349	545
Кимрский	16	38	164	383
Конаковский	119	57	546	1 698
Кушнинский	1	70	70	70
Лихославльский	4	1	25	60
Осташковский	2	100	175	250
Ржевский	13	38	153	364
Селижаровский	4	57	168	245
Старицкий	1	250	250	250
Общий итог	339	1	326	2 667

² Законом Тверской области №13-ЗО от 02.04.2019 объединены городское и сельские поселения Вышневолоцкого муниципального района и городской округ город Вышний Волочек во вновь образованное муниципальное образование – Вышневолоцкий городской округ

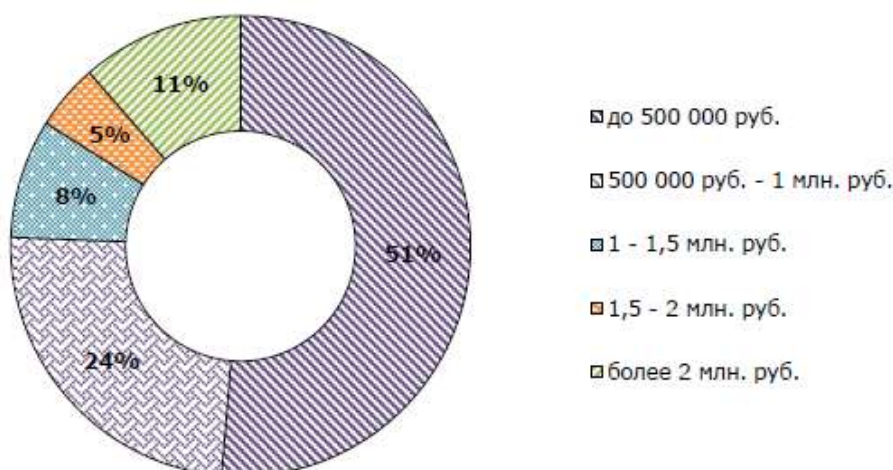
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

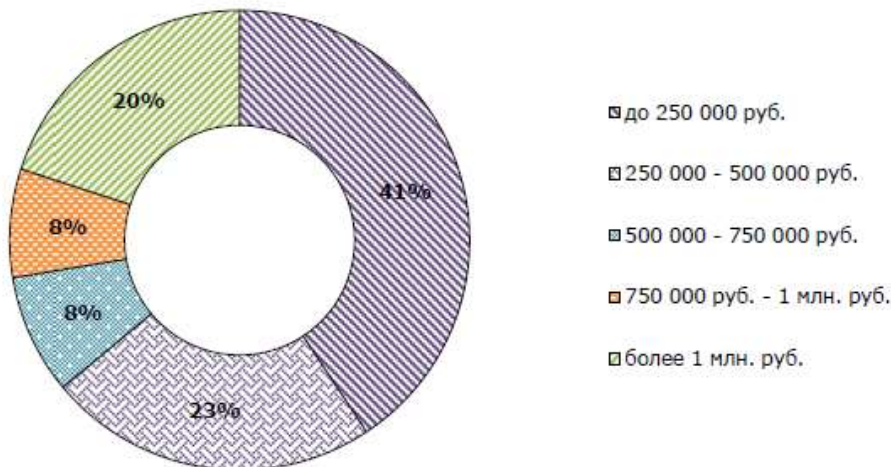
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

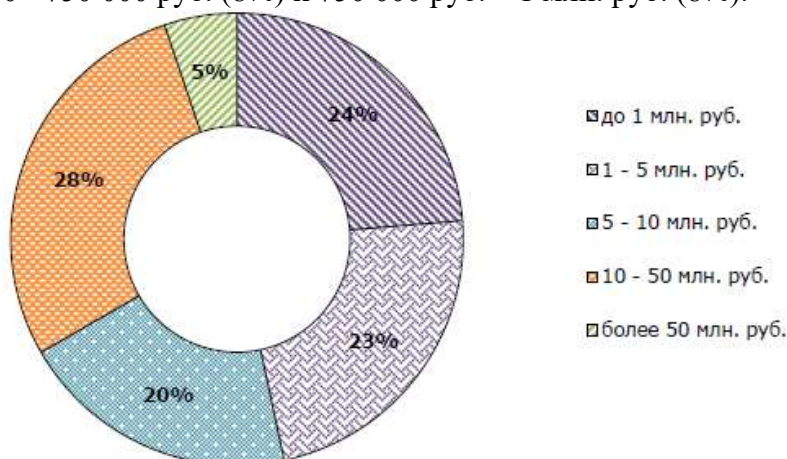
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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 участков, находящихся в собственности сельскохозяйственных предприятий. Такое увеличение площади произошло за счёт выкупа земельных участков у граждан, выделивших земельные участки в счёт земельных долей, а также земельных участков из государственной и

муниципальной собственности, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у хозяйств.

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

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

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

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

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

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Таблица 4

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

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

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

Как видно из рисунка, более 50% всех выставленных на продажу участков с/н имеют стоимость до пяти тысяч рублей за одну сотку. Распределение участков внутри этого диапазона по ценовым интервалам в тысячу рублей, также показано на рисунке. Из него следует, что 16% предлагаемых к продаже участков имеют удельную стоимость в пределах 1 тыс. рублей и ещё 16% - от 1 тыс. до 2 тыс. руб. за одну сотку. При этом минимальная удельная стоимость, зафиксированная в наблюдениях, оказалась равной 200 руб./сотка. А более 70% участков, как показывает приведенное на рис. 1 распределение, имеют удельную стоимость до 10 тыс. руб./сотка. При этом обращает на себя внимание, что 1,2% выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

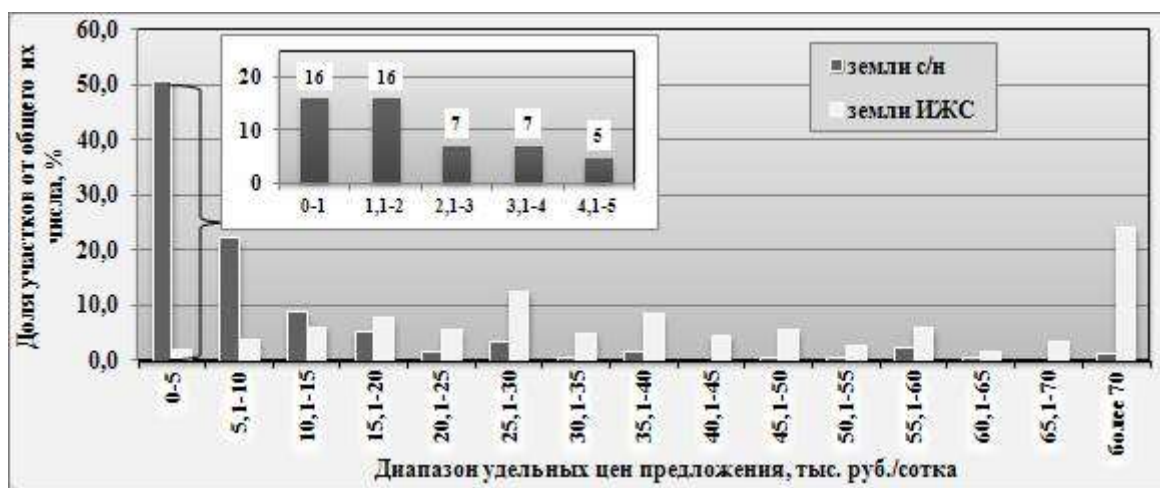


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

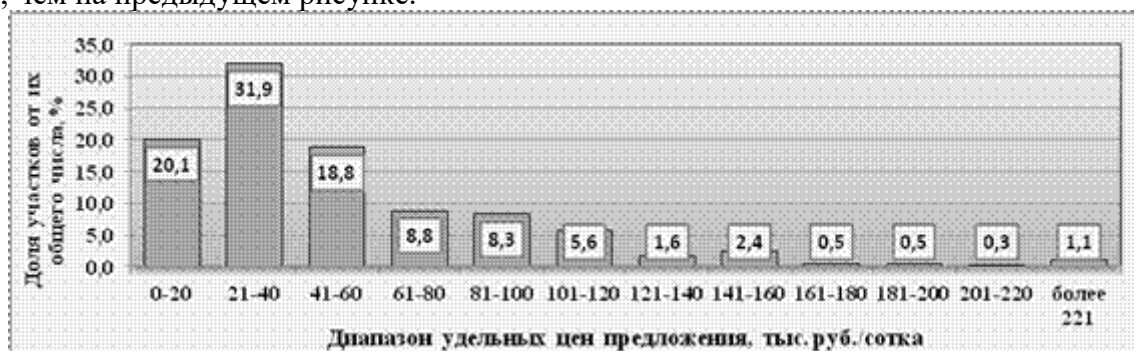


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

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

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

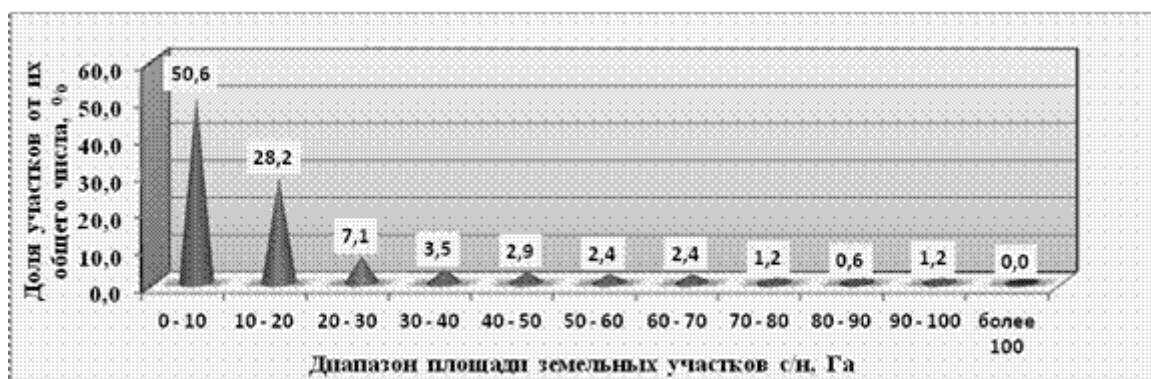


Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)



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

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

Свыше 50% выставленных на продажу участков с/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.

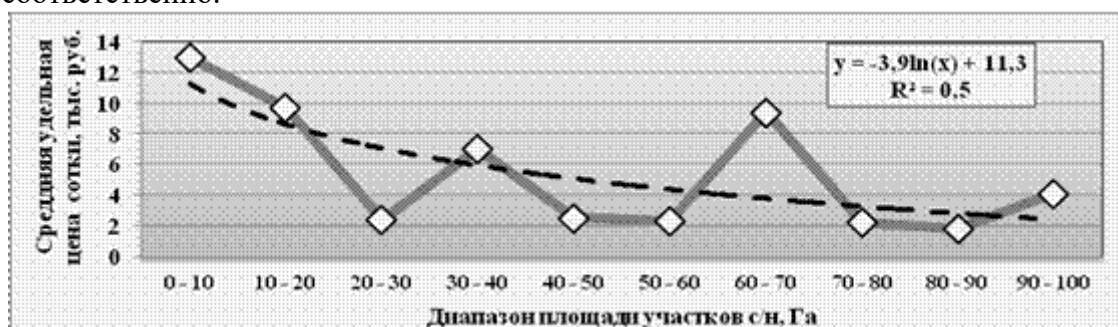


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

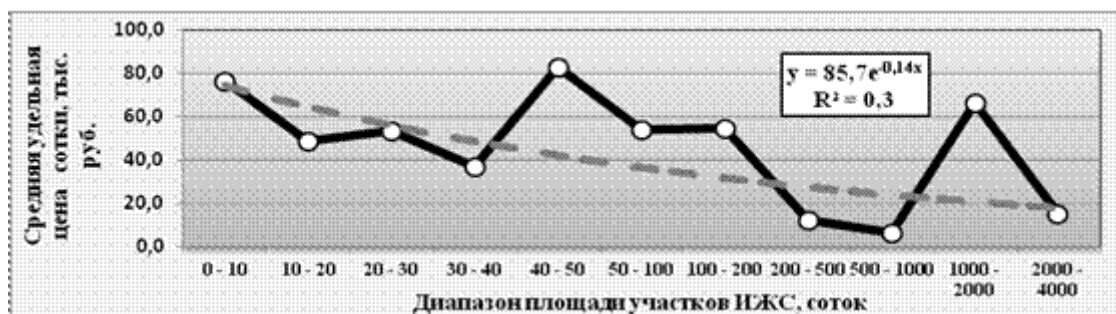


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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 5

Категории земель	Районы Тверской области										
	Калининский	Осташковский	Старицкий	Зубцовский	Кимрский	Конаковский	Торжокский	Кашинский	Калязинский	Вышневолоцкий	Остальные
Кол-во предложений земельных участков, шт.											
Всего	222	50	37	35	35	33	19	17	16	15	82
ИЖС	202	10	25	15	17	19	13	14	12	8	35
Земель с/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 дальнее Подмосковье.

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

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

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 2016 году средняя по всей выборке наблюдения удельная цена одной сотки земли сельхоз назначения была равна 11,3 тыс. руб., а величина этого параметра для земель поселений – 58,2тыс. 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 6 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот.участка, руб.	Источник информации
1	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, Турбаза Чайка, Сосновый Берег коттеджный поселок	50	1 750 000	35 000	https://tver.cian.ru/sale/suburban/269510955/
2	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Колобово	15	250 000	16 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3210988171
3	Тверская обл., Селижаровский р-н, д. Завирье	50	1 000 000	20 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-155427875

4	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Большое Ларионово	40	790 000	19 750	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-4998267243
5	Тверская область, Селижаровский район, Хотошино деревня	40	3 100 000	77 500	https://tver.cian.ru/sale/suburban/12340835/
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	600 000	12 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2460032541
8	д. Конопад, Селижарово, Тверская область	220	3 500 000	15 909	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1260994045
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	15	300 000	15 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2486551332
12	Тверская область, Селижаровский район, деревня Будаево	150	2 400 000	16 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-255523196
13	Тверская область, Селижаровский район, деревня Колобово	40	130 000	3 250	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1526625159
14	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Ланино	78	300 000	3 846	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-4297417271

15	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, Большой Рог деревня	70	1 500 000	21 429	https://tver.cian.ru/sale/suburban/265333911/
----	--	----	-----------	--------	---

Выводы: диапазон цен на земли для жилищного строительства в Тверской области составляет: от 3 250 руб./сот до 77 500 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 – 2022, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-адмн.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,902	0,916	0,944	0,221	-	0,051
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,859	0,734	0,267	0,186	0,068
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,876	0,834	0,318	0,218	0,059
4.	Краснодар	Собств.	1	0,898	0,866	0,678	0,342	0,221	0,065
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,854	0,712	0,309	0,172	0,058
6.	Москва	Собств.	1	0,932	0,847	0,645	0,211	0,178	0,072
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,676	0,701	0,298	0,265	0,066
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,919	0,802	0,899	0,265	0,243	0,072
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,898	0,887	0,745	0,234	0,167	0,055
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,899	0,856	0,665	0,212	0,165	0,056
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,834	0,665	0,355	0,219	0,065
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,906	0,821	0,322	0,243	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,875	0,688	0,308	0,188	0,051
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062
	Среднее по 2021 г.	Собств.	1	0,874	0,849	0,705	0,307	0,210	0,066

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ПША, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 437 380*(Расстояние от центра) ^{-1,855}	0,7961	0,892	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ПША = 197 848*(Расстояние от центра) ^{-0,977}	0,866	0,866	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 456 565*(Расстояние от центра) ^{-1,002}	0,815	0,902	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ПША = 172 840*(Расстояние от центра) ^{-0,95}	0,717	0,847	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 52 304*(Расстояние от центра) ^{-0,737}	0,815	0,903	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ПША = 40 662 *(Расстояние от центра) ^{-0,699}	0,737	0,858	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	РЦ = 297 017*(Расстояние от центра) ^{-1,179}	0,927	0,963	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговое	РС = 51 505*(Расстояние от МКАД) ^{-0,889}	0,666	0,817	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 531*(Расстояние от МКАД) ^{-0,773}	0,739	0,856	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 522,4*(Расстояние от КАД) ^{-0,491}	0,659	0,812	руб./кв. м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Производственно-складское	РС = 12 878*(Расстояние от центра) ^{-1,036}	0,869	0,932	руб./кв. м	км.	Очень высокая

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

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

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между

покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2022 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

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

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

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,1
2	Расположение относительно автомагистралей	0,1
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,1
4	Передаваемые имущественные права	0,1
5	Наличие электроснабжения на участке	0,1
6	Свободный подъезд	0,1
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

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашню

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

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

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7.3К РФ), влияние данного

фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2022 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

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

Таблица 31

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

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

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 37

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

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

Таблица 38

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

Таблица 39

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

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

Таблица 40

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

Таблица 41

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

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

Таблица 42

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49
	10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28
	30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
	50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
	70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10
	90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
	110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
	130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03
	150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02
	170-200	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00

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

Таблица 43

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

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44	
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37	
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87	
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57	
300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40	
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	
500-600	0,35	0,51	0,64	0,75	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	

Таблица 46

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

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

Таблица 54

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

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

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

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-26%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...14%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...12%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.

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

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

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

Выводы: диапазон цен на земли для жилищного строительства в Тверской области составляет: от 3 250 руб./сот до 77 500 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 III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

• 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

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

Сравнительный подход

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

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

Доходный подход

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

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость Объекта оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для

определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости 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.

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

Во-вторых, несмотря на существующий в Тверской области 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 анализирует 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

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

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 метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A_j – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной), %;

K' _{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м.;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

- ☐ выбор единицы сравнения;
- ☐ выбор элементов сравнения;

- ☐ выбор и описание объектов-аналогов;
- ☐ расчет корректировок по элементам сравнения;
- ☐ расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

Выбор элементов сравнения

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- ☐ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ☐ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ☐ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ☐ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ☐ вид использования и (или) зонирование;
- ☐ местоположение объекта;
- ☐ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ☐ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ☐ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ☐ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО V и ФСО № 7:

Согласно п.5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).».

Согласно п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- ☐ функциональное;
- ☐ конструктивное;
- ☐ параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.

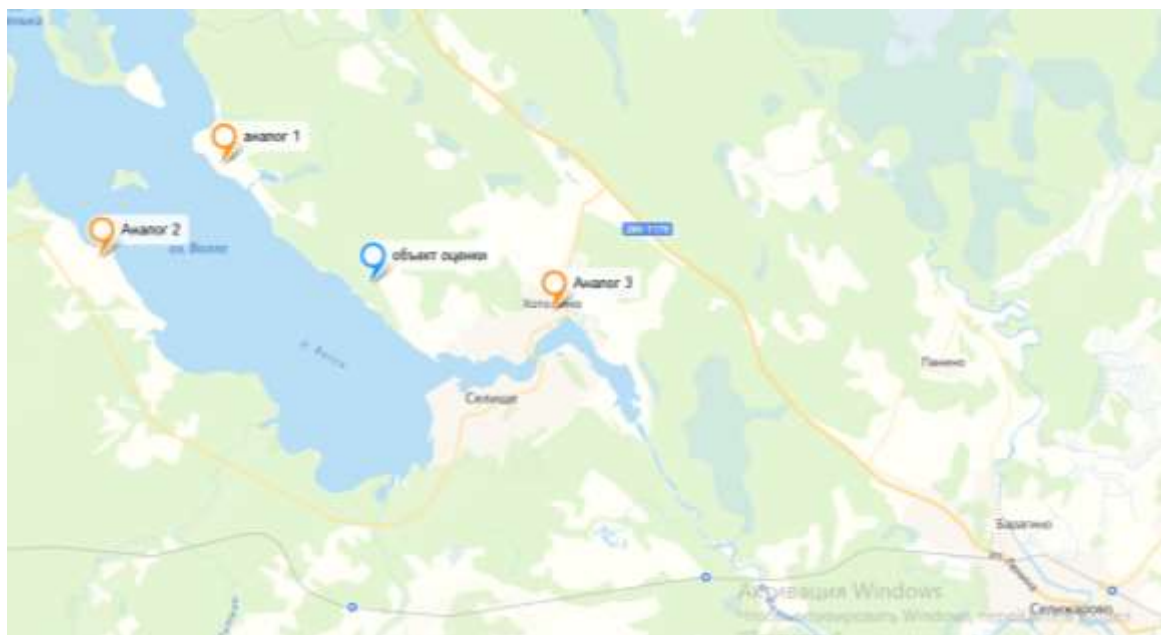


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Расчет стоимости методом сравнительного анализа для объектов общей площадью от 1 000 кв. м. до 3 000 кв. м.

Таблица 7

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		1 000 000	450 000	1 500 000
Общая площадь,	кв. м.	от 1000- 3 000	5 000	2 000	8 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-155427875	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2664898307
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		1 000 000	450 000	1 500 000
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	225	187,50
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	225	187,50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	225	187,50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	200,25	166,88
Дата продажи (дата оценки)		ноябрь 2022	ноябрь 2022	ноябрь 2022	ноябрь 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	200,25	166,88
Местоположение		Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Тверская обл., Селижаровский р-н, д. Завирье	Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Хотюшино
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	200,25	166,88
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	от 1000- 3 000	5 000	2 000	8 000
Корректировка	%		23%	0%	30%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		218,94	200,25	216,94
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		218,94	200,25	216,94
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		218,94	200,25	216,94
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		218,94	200,25	216,94
Количество корректировок			2	1	2
1/ n			0,5	1	0,5
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,25	0,5	0,25
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		209,09		

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» (СРК 2022, 2022 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: - 11%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании *Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.116*

Таблица 33

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

Корректировка равняется $(C_{00}/C_{0a}-1)*100\%$

Таблица 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	От 1000-3000	5 000	2 000	8 000
Общая площадь, сот.	От 10-30	50	20	80
Коэффициент	1	1,23	1	1,30
Корректировка		23%	0%	30%

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 ноябре 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 ; $\sum \frac{1}{BK_i}$

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков общей площадью от 7 000- 9 000 кв. м.

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		1 000 000	2 400 000	1 500 000
Общая площадь,	кв. м.	от 7 000- 9 000	5 000	15 000	8 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-155427875	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-255523196	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2664898307
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		1 000 000	2 400 000	1 500 000
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Дата продажи (дата оценки)		ноябрь 2022	ноябрь 2022	ноябрь 2022	ноябрь 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Местоположение		Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Тверская обл., Селижаровский р-н, д. Завирье	Тверская область, Селижаровский район, деревня Будаево	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Хотошино
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	от 7 000- 9 000	5 000	15 000	8 000
Корректировка	%		-5%	+14%	0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		169,10	162,34	166,88
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		169,10	162,34	166,88
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		169,10	162,34	166,88
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		169,10	162,34	166,88
Количество корректировок			2	2	1
1/ n			0,5	0,5	1
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,25	0,25	0,5
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		166,30		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРК 2022, 2022 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: - 11%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании *Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.116*

Таблица 33

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

Корректировка равняется $(C_{00}/C_{0a}-1)*100\%$

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	От 7000-9000	5 000	15 000	8 000
Общая площадь, сот.	От 70-90	50	20	80
Коэффициент	1	0,95	1,14	1
Корректировка		-5%	+14%	0%

Местоположение

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

Категория земель, разрешенное использование

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

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 ноябре 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 ; $\sum BK_i$

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков общей площадью от 5 000- 7 000 кв.м.

Таблица 11

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		1 000 000	2 400 000	1 500 000
Общая площадь,	кв. м.	от 5 000- 7 000	5 000	15 000	8 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-155427875	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-255523196	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2664898307
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		1 000 000	2 400 000	1 500 000
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Дата продажи (дата оценки)		ноябрь 2022	ноябрь 2022	ноябрь 2022	ноябрь 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Местоположение		Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Тверская обл., Селижаровский р-н, д. Завирье	Тверская область, Селижаровский район, деревня Будаево	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Хотошино
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	от 5 000- 7 000	5 000	15 000	8 000
Корректировка	%		0%	+20%	+6%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	170,88	176,89
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	170,88	176,89
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	170,88	176,89
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	170,88	176,89
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,3333333333	0,3333333333	0,3333333333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		175,94		

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» (СРК 2022, 2022 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: - 11%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании *Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.116*

Таблица 33

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

Корректировка равняется $(C_{00}/C_{0a}-1)*100\%$

Таблица 12

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 5 000- 7 000	5 000	15 000	8 000
Общая площадь, сот.	От 50-70	50	150	80
Коэффициент	1	1	1,20	1,06
Корректировка		0%	+20%	+6%

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 ноябре 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 ; $\sum BK_i$

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков общей площадью от 40 000- 50 000 кв.м.

Таблица 13

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		1 000 000	2 400 000	1 500 000
Общая площадь,	кв. м.	от 40 000- 50 000	5 000	15 000	8 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-155427875	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-255523196	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2664898307
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		1 000 000	2 400 000	1 500 000
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	160	187,50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Дата продажи (дата оценки)		ноябрь 2022	ноябрь 2022	ноябрь 2022	ноябрь 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Местоположение		Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Тверская обл., Селижаровский р-н, д. Завирье	Тверская область, Селижаровский район, деревня Будаево	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Хотошино
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		178,00	142,40	166,88
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	от 40 000- 50 000	5 000	15 000	8 000
Корректировка	%		-26%	-17%	-26%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		131,72	118,19	123,49
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		131,72	118,19	123,49
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		131,72	118,19	123,49
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		131,72	118,19	123,49
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,333333333333	0,333333333333	0,333333333333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		124,47		

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» (СРК 2022, 2022 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: - 11%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании *Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.115*

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

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

Корректировка равняется $(C_{00}/C_{0a}-1)*100\%$

Таблица 14

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 40 000- 50 000	5 000	15 000	8 000
Общая площадь, сот.	От 400-500	50	150	80
Коэффициент	1	0,74	0,83	0,74
Корректировка		-26%	-17%	-26%

Из за ограниченности модели корректировки по площади. Для объекта с площадью свыше 40 000 кв. м. использовалась другая таблица данных для расчета.

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 ноябре 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 ; $\sum \frac{1}{BK_i}$

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

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

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

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС округленно
1	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:301	5 996+/- 18,38	175,94	1 054 936,24	1 050 000
2	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:302	8 504+/- 20,06	166,30	1 414 215,20	1 410 000
3	Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:289	44 899+/- 43,57	124,47	5 588 578,53	5 590 000
4	Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:291	1 354+/- 7,89	209,09	283 107,86	280 000
Итого						8 340 837,83	8 330 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 15

Таблица 15

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	8 330 000
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 16

	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 17:

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

Таблица 17

№ 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 18

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет округленно:

8 330 000

(Восемь миллионов триста тридцать 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	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:301	5 996+/- 18,38	1 050 000
2	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, , н.п. "Турбаза Чайка", ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:302	8 504+/- 20,06	1 410 000
3	Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский	Земли населенных пунктов/Для жилищного	69:29:0132003:289	44 899+/- 43,57	5 590 000

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

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедли вая стоимость, руб., округленно
	муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"	строительства			
4	Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский муниципальный район, Селищенское сельское поселение, н.п. "Турбаза Чайка"	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:291	1 354+/- 7,89	280 000
Итого					8 330 000

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

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
8. 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))
9. "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)

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.).
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г;

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.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках

применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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.

Источник нижеприведённых определений: *Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).*

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

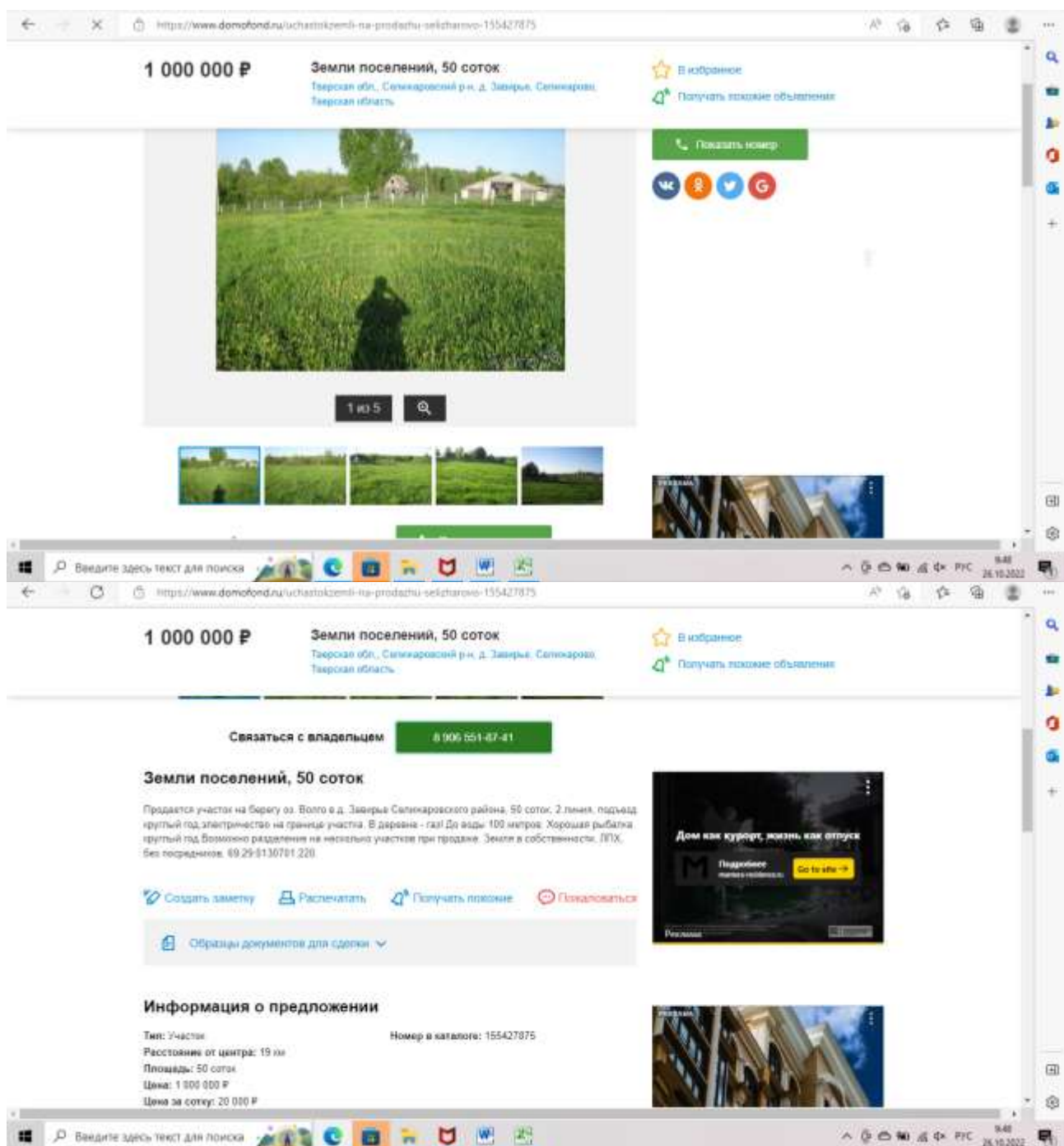
Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

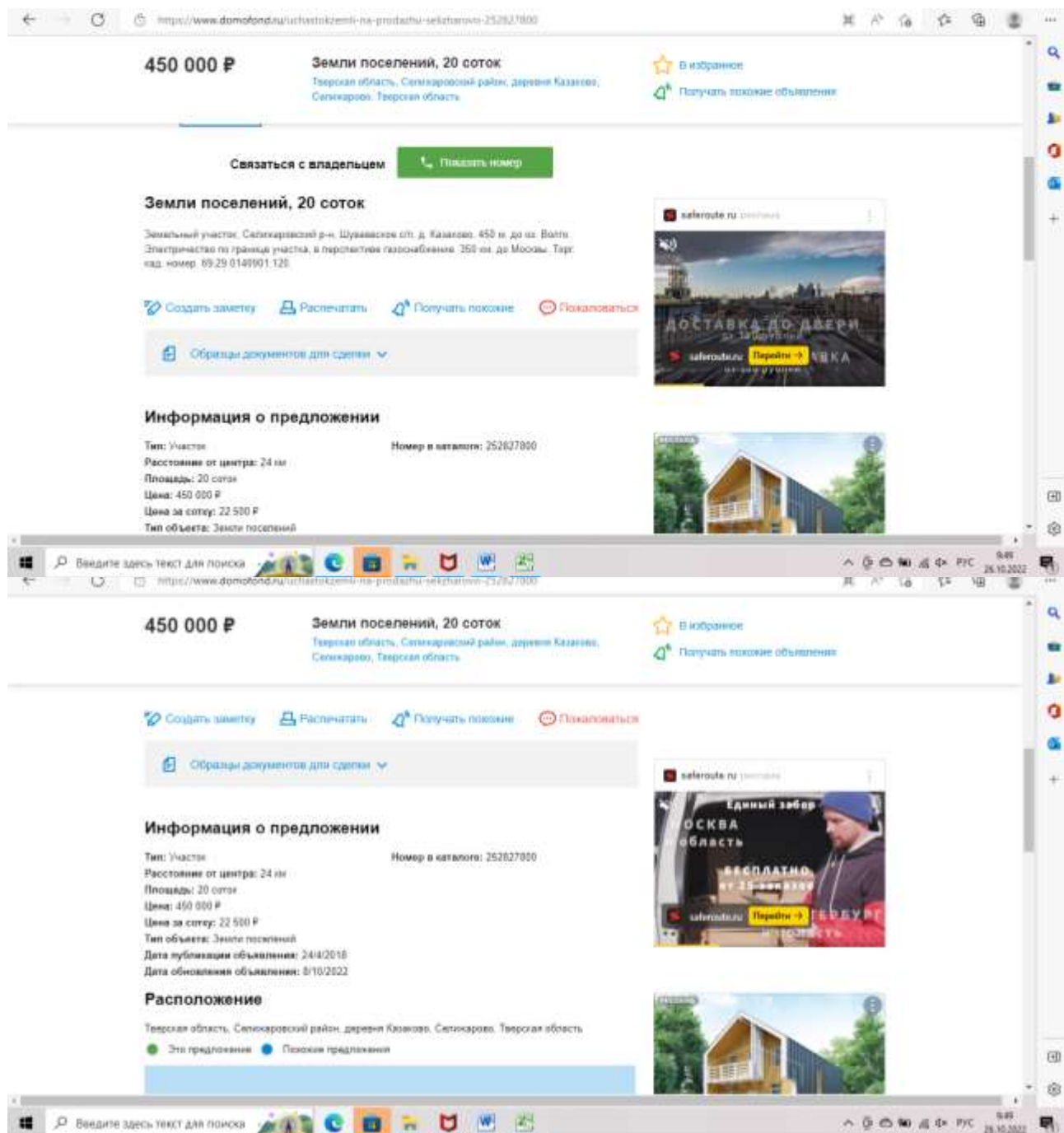
Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Реконструкция здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

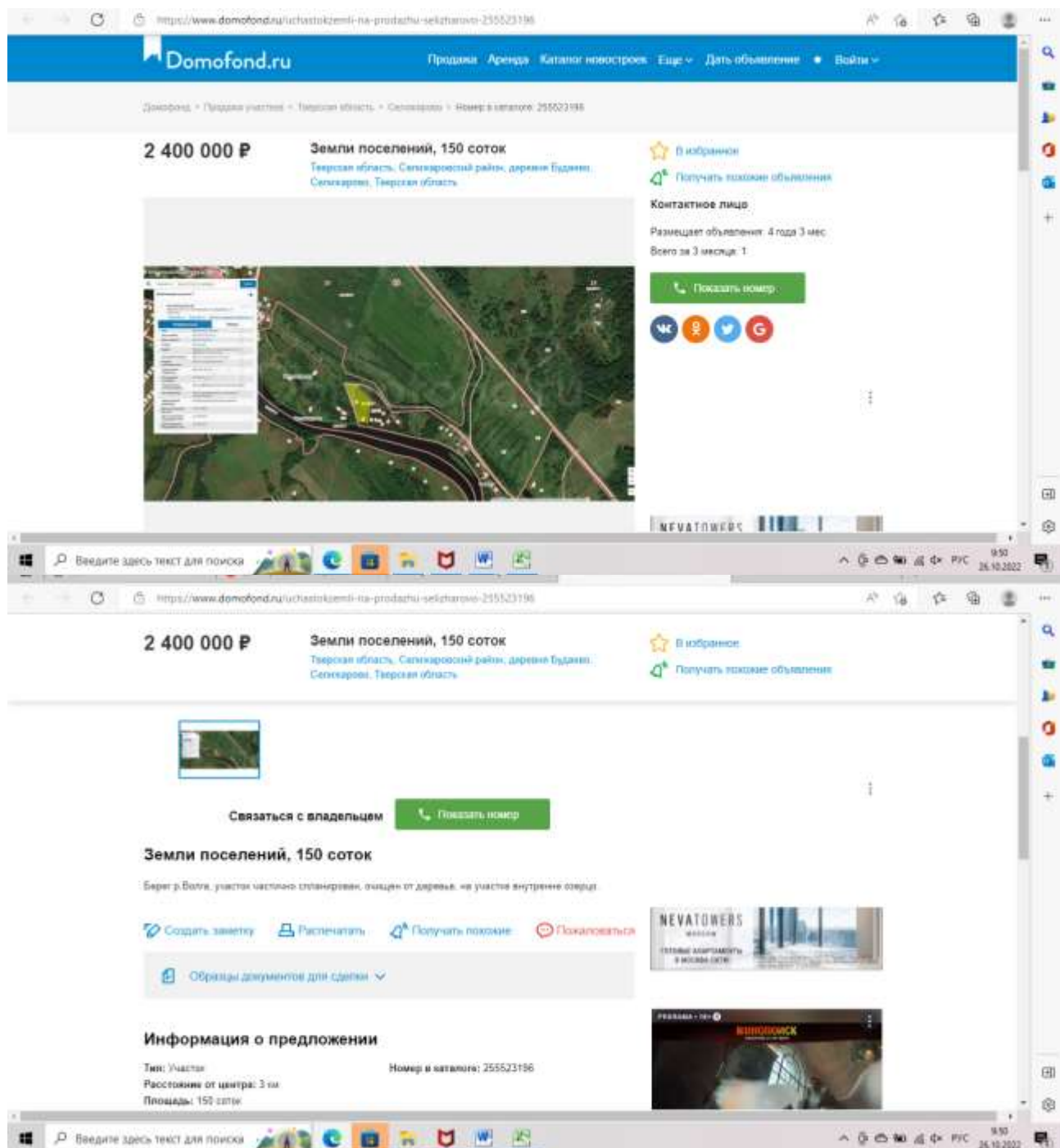
СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

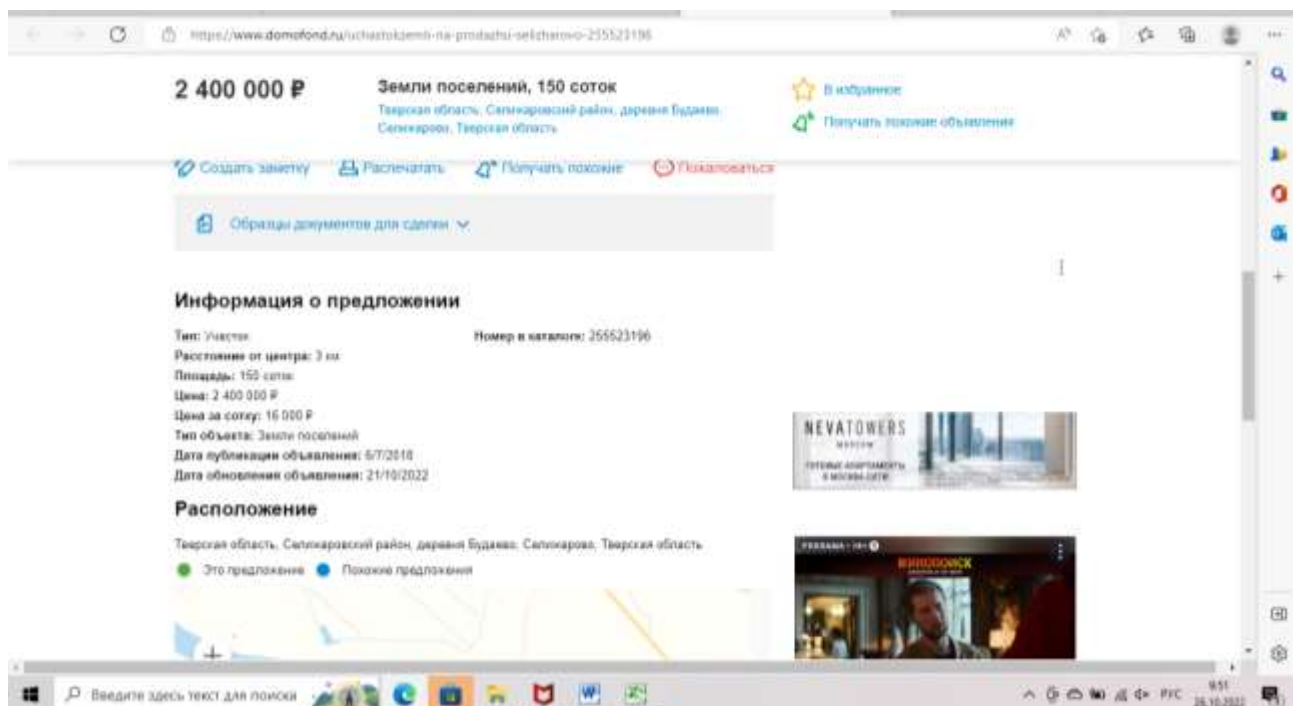
Аналог №1



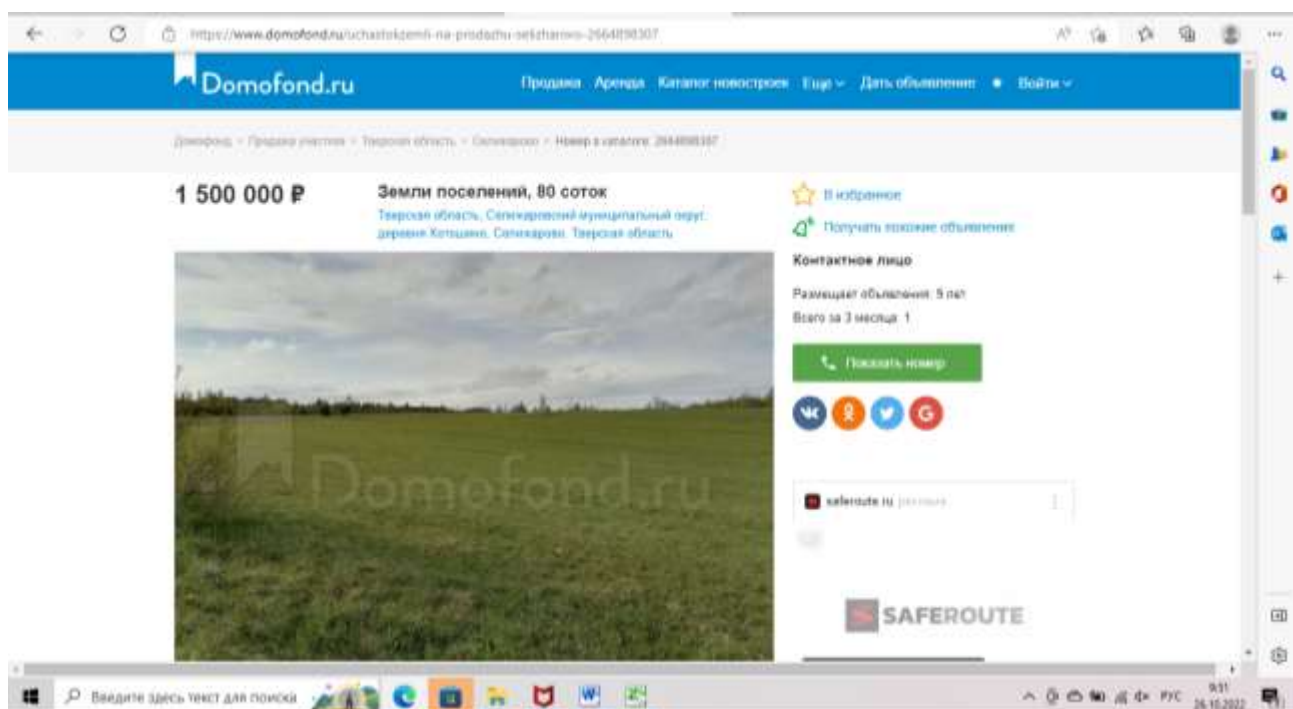


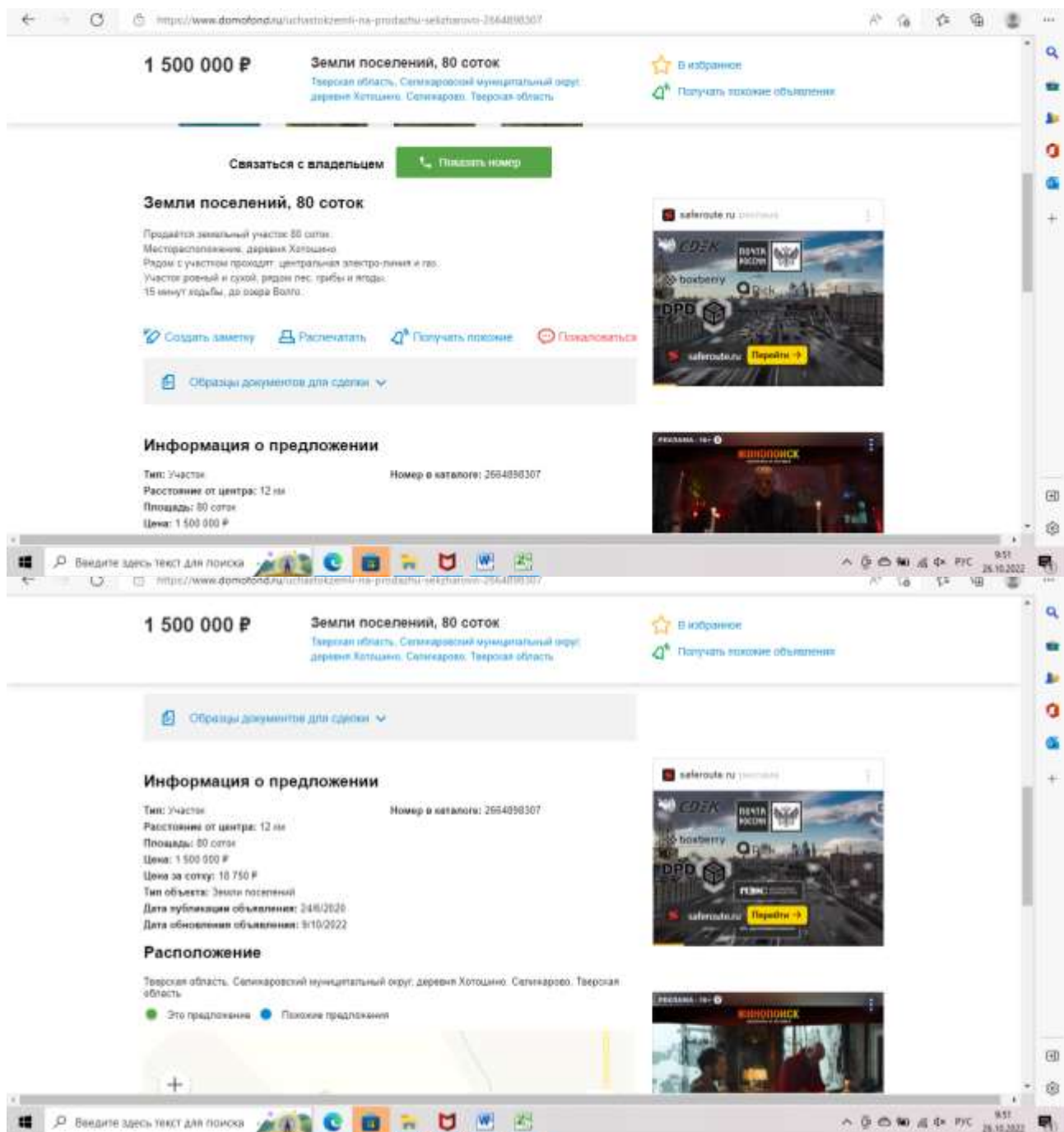
Аналог 2





Аналог 3





ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ





ПОЛИС № 022-073-008087/22

страхования ответственности оценщика

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

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-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 2022 г. по «20» апреля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (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 (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки 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 №82/22 от 27.01.2022г.


М.П.
«11» марта 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


«11» марта 2022г.

(Светлаков В.И.)

ПОЛИС № 022-073-008791/22

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

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

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

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

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

(подпись) М.П.
«09» сентября 2022г.

(Милорадова Т.М.)

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

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«09» сентября 2022г.

(Светлаков В.И.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022817-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

40-0200016, Москва, 2011 г. - 121 стр. 408

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Печать государственного органа регистрации прав

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 из 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.05.2022г.			
Кадастровый номер:		69-29-0132003-301	

Номер кадастрового документа:	69-29-0132003
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местонахождение:	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Селижаровский, ип Турбита "Индия", ул Борговая
Площадь, м2:	5996 +/- 18,38
Кадастровая стоимость, руб:	266462,24
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
Получатель выписки:	Защ. Антошина Виктория (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владислав Инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Терпестин" под управлением ООО "УК "Трайм Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. 7718581523

ВЕРУЮЩИЙ СЕРГЕЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ ПОДКОПАНОВ	 Антошина В.Ю. инициалы, фамилия
--	--

Копия выписки





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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.05.2022г.			
Кадастровый номер:		69-29/0132003/301	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Праймэкс" под управлением ООО "УК "Прайм Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523, ОГРН: 106774649658
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69-29/0132003/301-69/068/2022-1 05.05.2022 19:33:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 08.08.2007 Акт приема-передачи земельного участка, выдан 08.08.2007 Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости, выдан 15.01.2008 Акт приема-передачи земельного участка, выдан 17.01.2008 Акт приема-передачи, выдан 26.09.2008 Договор купли-продажи земельного участка, выдан 26.09.2008 Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, выдан 29.06.2009 Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, выдан 02.07.2009 Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, выдан 28.04.2010 Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, выдан 28.04.2010 Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Праймэкс" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", № 0723-94121589, выдан 26.12.2006 Решение о разделе земельного участка, № 07-04-22-1, выдан 07.04.2022
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Выписан	полное наименование должности
Специалист-эксперт	подпись
	Адресова А.Ю.
	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
07.05.2022г.			
Кадастровый номер:		69:29:0132003:301	
Лист 3			
Доверительное управление			
4.1		Доверительное управление	
вид:		05.05.2022 19:33:37	
дата государственной регистрации:		69:29:0132003:301-69/068/2022-2	
номер государственной регистрации:		Срок действия с 05.05.2022 по 26.04.2016 с 15.04.2007 по 26.04.2016	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Притча Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Притча Капитал", серия: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Притча Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Притча Капитал, № 0723-94121589, выдан 26.12.2006	
основание государственной регистрации:		данные отсутствуют	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
5		Заявление в судебном порядке права требования:	
6		Заявление о возращении в отношении:	
7		Заявление о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
8		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9		Правопритязания 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:	
Ведущий		отсутствуют	
Специалист-эксперт		М.П. 	
полное наименование должности		Алексеева А.О.	
		инициалы, фамилия	

Копия выписки



Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 5
07.05.2022г.			
Кадастровый номер:	69:29:0132003:301		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

Копия документа



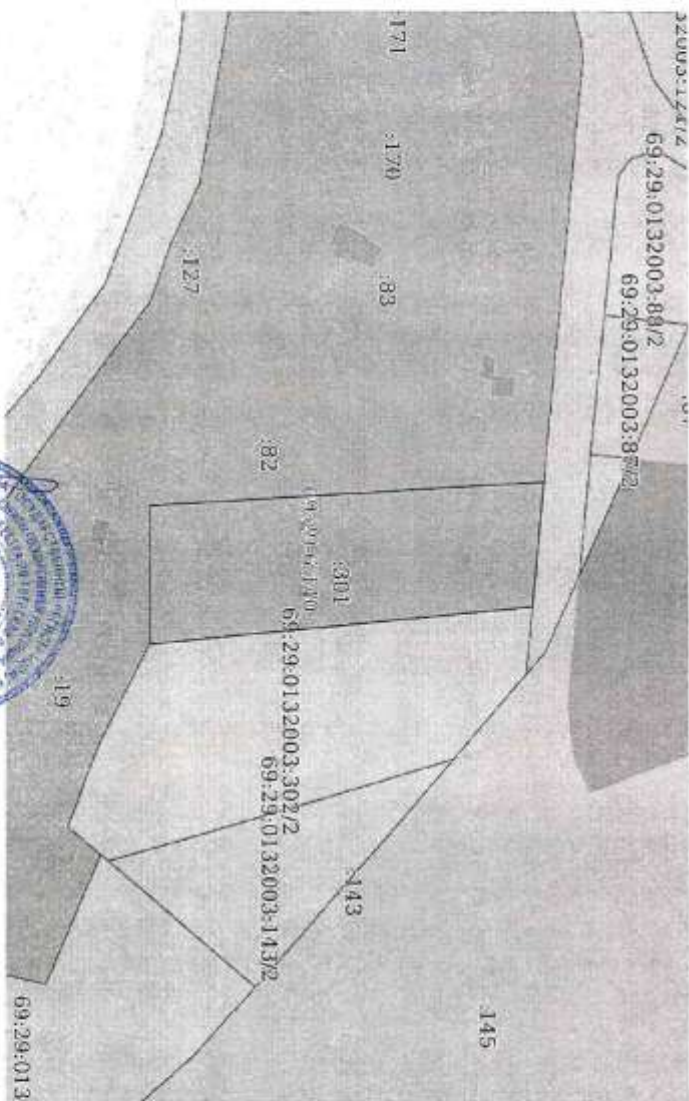
Белушич			Амурская А.Ю.
Согласен с содержанием документа			инициалы, фамилия
Подпись уполномоченного должностного лица			

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 листов: 3	Всего листов выписки: 5
07.05.2022г.			
Кадастровый номер:		69:29:0132003:301	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Подпись: _____

Основное обозначение:



Директор А.Ю.

инициала, фамилия

Копия выписки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
иное наименование органа регистрации имущества

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:

Рисун 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рисун 1	Всего листов рисун 1: 1	Всего рисунков: 3	Всего листов выписки: 4
07.05.2022г.			
Кадастровый номер:	69:29:0132003:302		

Номер кадастрового участка:	69:29:0132003
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Тверская область, м.о. Синжаровский, вн Турбаз "Чайка", ул Борона
Площадь, м2:	8504 +/- 20.06
Кадастровая стоимость, руб:	377917.76
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
Получатель выписки:	Заявитель: Викторова (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владислав инвестиционных паев закрытого публичного инвестиционного фонда реального "Терекстива" под управлением ООО "УК" Права Капитал " данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, 7718581523

Выписки	
Специалист-эксперт	Александр А.И.
Подпись	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
Кадастровый номер:		69:29:0132003:302	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдаются инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прайматик" под управлением ООО "УК "Прайм Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:29:0132003:302-69/068/2022-1 05.05.2022 19:31:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 08.08.2007 Акт приема-передачи земельного участка, выдан 08.08.2007 Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости, выдан 15.01.2008 Акт приема-передачи земельного участка, выдан 17.01.2008 Акт приема-передачи, выдан 26.09.2008 Договор купли-продажи земельного участка, выдан 26.09.2008 Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, выдан 29.06.2009 Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, выдан 02.07.2009 Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, выдан 28.04.2010 Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, выдан 28.04.2010 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прайматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", № 0723-94121589, выдан 26.12.2006 Решение о разделе земельного участка, № 07-04-22-1, выдан 07.04.2022
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Ведущий	Специалист-эксперт
Полное наименование должности	
Подпись	
М.П.	
Должность А.Ю.	
инициалы, фамилия	

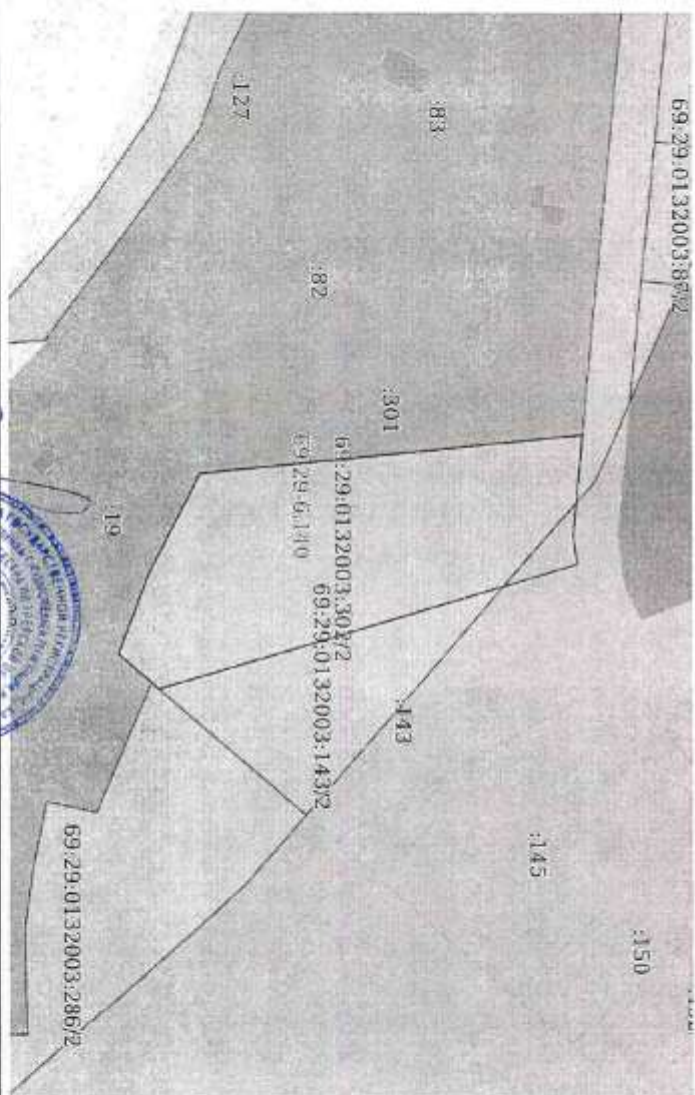


Земельный участок		Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов: 3		Всего листов выписки: 4	
Вид объекта недвижимости									
07.05.2022г.									
Кадастровый номер:		69:29-0132003:302							
4.1		Доверительное управление							
Вид:		05.05.2022 19:33:37							
Дата государственной регистрации:		69:29-0132003:302-69/068/2022-2							
Номер государственной регистрации:		Срок действия с 05.05.2022 по 26.04.2016 с 15.04.2007 по 26.04.2016							
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прямка Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658							
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прямка" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Прямка Капитал", № 0723-94121589, выдан 26.12.2006							
Основание государственной регистрации:		данные отсутствуют							
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют							
Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют							
Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют							
Сведения о возбуждении в отношении залегнувшего в ипотеку права:		данные отсутствуют							
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют							
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют							
9		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:							
10		Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный сельскохозяйственного назначения:							
Подпись		данные отсутствуют							
Специалист, заверяет		Александр А.Ю.							
наименование должности		инициалы, фамилия							

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1	раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
07.05.2022г.		Всего листов Выписки: 4	
Кадастровый номер:		69:29:0132003:302	

План (чертеж, схема) земельного участка



Macmillan 2000

Условные обозначения

Средняя зарплата - 3000 руб.

ПОЛИНОМ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

no further

Alexander A.O.

....., фамилия



Копия Верно



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

«07» апреля 2022 года

Решение № 07-04-22-1 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 69:29:0132003:57, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 14500 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Боровая, уч.9, 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 обозначением 69:29:0132003:57:3У1, площадью 5 996 кв.м, местоположение: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для жилищного строительства;
- земельный участок с обозначением 69:29:0132003:57:3У2, площадью 8 504 кв.м, местоположение: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Боровая, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для жилищного строительства.

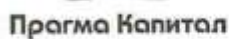
2. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 69:29:0132003:57 обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области с заявлением о регистрации права собственности на два образованных земельных участка одновременно с подачей заявления о прекращении права собственности на земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:57.

Приложение: Схема раздела земельного участка.

Генеральный директор



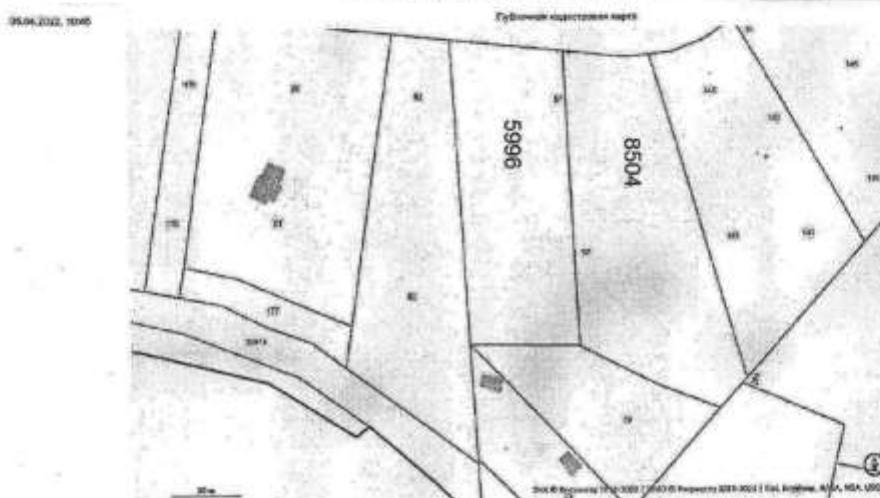
А.А. Мамасв



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
№07-04-22-1 от «07 апреля» 2022 г.

Схема раздела земельного участка



<https://doi.org/10.1016/j.jmb.2018.01.017>

20

Генеральный директор



A.A. Mamaev

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Одним из основных органов государственной власти

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		Лист 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	69-29-0132003-289		
Номер кадастрового выдела:	69-29-0132003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Тверская область, Селижарский муниципальный район, Селижарское сельское поселение, и.п. "Турба Чайка"		
Площадь, м2:	44899 +/- 43,57		
Кадастровая стоимость, руб.:	1995311,56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 4 козуров.		
Получатель выписки:	Зген. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Выделенная инвестиционная папа "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Триумф" под управлением ООО "УК-Триумф Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пап и реестре выделенных инвестиционных пап и счетов действующих инвестиционных пап, ИНН: 7718581523		

Специальность эскалатора	Подпись:	А.А.А.А.А.А.
Подпись:	М.П.	Инициалы, фамилия

Константин

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	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
20 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадстровый номер:		69-29/013/2003/289	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Триумф" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая жилая собственность 69-29/013/2003/289-69/180/2020-1 20.11.2020 16:30:29

Евгений	М.П.	Александр А.Ю.
Специалист-эксперт	подпись	подпись, фамилия
полное наименование должности		



Земельный участок
или объект недвижимости

Лист №2, Рядов 2

Всего листов рядов 2, 3

Всего рядов: 3

Всего листов выписки: 5

20 ноября 2020г.

Кадастровый номер:

69-29/0132003-289

3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи земельного участка, Выдан 08.08.2007 Договор купли-продажи земельного участка, Выдан 08.08.2007 Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости, Выдан 15.01.2008 Акт приема-передачи земельного участка, Выдан 17.01.2008 Договор купли-продажи земельного участка, Выдан 26.09.2008 Акт приема-передачи, Выдан 26.09.2008 Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, Выдан 29.06.2009 Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, Выдан 02.07.2009 Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, Выдан 28.04.2010 Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, Выдан 28.04.2010 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прайм-трейдинг" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Прайм Капитал", № 0723-94121589, Выдан 26.12.2006
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	

Ведущий

Специалист-эксперт

полное наименование должности

подпись

М.П.

Должность А.Ю.

инициалы, фамилия

Копия документа

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
20 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69-29-0132003-289	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.11.2020 16:30:29	
	номер государственной регистрации:	69-29-0132003-289-09/180/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.04.2007 по 26.04.2016	
	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:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Приматив" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прима Капитал", № 0723-94121589, Выдан 26.12.2006	
5	Сведения о наличии претензий об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Ведущий	подпись	инициалы, фамилия
Генеральный директор		Александр А.Ю.
Иное наименование должности	М.П.	



Копия документа

Patient 3: Jinet S

Земельный участок

ИЛИ ОБЪЕКТА ИСТИННОСТИ

Direct Mail Process 3

Beetle microm pattern 3:1

Резюме:

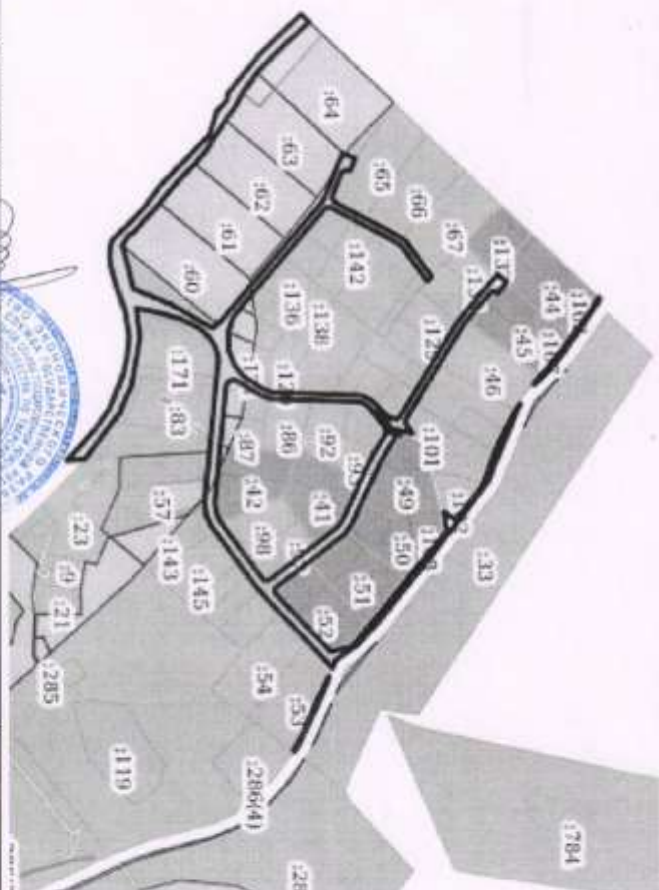
Берно жетон минимал: 5

20 ноября 2020г.

Классификация по номеру:

69-29-0132003-289

План (сметка, оценка) дополнительного занятия



Macmillan	170000	1000000
-----------	--------	---------

Математическое моделирование

CHRYSLER INC - 3000000000

ДОКУМЕНТАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЕ

11054100

MILITARY

Адрес: 10

инициатив, финансируемых



Копия документа

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

Земельный участок

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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20 ноября 2020г.	69-29/013/2003/291		
Кадастровый номер:	69-29/013/2003		
Номер кадастрового листа:	20.11.2020		
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Российская Федерация, Тверская область, Сонжинковский муниципальный район, Сонжинское сельское поселение, и л. "Турбача Чайка"		
Адрес (местоположение):	1334 +/- 7.89		
Площадь, м2:	60171.76		
Кадастровая стоимость, руб:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли населенных пунктов		
Кадастровый лист:	для жилищного строительства		
Вид разрешенного использования:	Земельный об объекте недвижимости имеет статус "актуальные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Общие отметки:	Зачет Антонина Викторовича (представитель правообладателя),		
Получатель выписки:	Правообладатель: Владелец инвестиционных паев "Заряный павной инвестиционный фонд недвижимости "Триумф" под управлением ООО "УК-Правда Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Ведущий

Специалист-эксперт

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

Копия выписки

Сонжинский муниципальный район

Сонжинское сельское поселение

Турбача Чайка

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Листы №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
20 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:29:0132003:291	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПРИЖИЗНЬ" под управлением ООО "УК "Прайм Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных архивных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов аяко владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность - 69:29:0132003:291-69/180/2020-1 20.11.2020 16:30:29

Ведущий	подпись	М.П.	Александр А.Ю.
подпись	подпись	подпись	подпись



Земельный участок				Лист 3
или объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
20 ноября 2020г.				
Кадастровый номер:				69:29:0132003:291
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи земельного участка, Выдан 08.08.2007 Договор купли-продажи земельного участка, Выдан 08.08.2007 Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости, Выдан 15.01.2008 Акт приема-передачи земельного участка, Выдан 17.01.2008 Договор купли-продажи земельного участка, Выдан 26.09.2008 Акт приема-передачи, Выдан 26.09.2008 Договор аренды земельных участков с расположением на них объектов недвижимости, Выдан 29.06.2009 Акт приема-передачи земельных участков с расположением на них объектов недвижимости, Выдан 02.07.2009 Договор аренды земельных участков с расположением на них объектами недвижимости, Выдан 28.04.2010 Договор аренды земельных участков с расположением на них объектами недвижимости, Выдан 28.04.2010 Принятия документарного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Практика" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Практика Капитал", № 0723-94121589, Выдан 26.12.2006	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано			

Ведущий	Подпись	М.П.	Александр А.Ю.
специалист-эксперт			
полное наименование должности			

Копия документа

Kouros Riquelme



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

Описание местоположения земельного участка

Лист 3 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26 ноября 2020г.			
Кадастровый номер: 69:29:0132003:291			

План (срезка, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Участок обременен	Адрес А.Ю.
03/11/2020	подписан	инициалы, фамилия
Полное наименование должности		



Копия выписки