

Отчет 3 № – 01/10-23

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Адрес: Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Косатынь

Дата оценки:
06 октября 2023 года
Дата составления отчета:
06 октября 2023 года

ООО «Управляющая компания «Прагма

Заказчик: Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»

под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Сопроводительное письмо

06 октября 2023 г. г. Москва, г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №760 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Косатынь, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 06 октября 2023 г.

Объект оценки представляет собой:

земельный участок площадью 34 370 кв. м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 40:04:192001:69;

Объект расположен по адресу: Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Косатынь.

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 техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Общая информация,	Объект оценки представляет собой:
идентифицирующая объект	земельный участок площадью 34 370 кв.м. Категория
оценки:	земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с
	разрешенным использованием для сельскохозяйственного
	производства. Кадастровый номер 40:04:192001:69; Объект
	расположен по адресу: Россия, Калужская область,
	Дзержинский район, в районе д. Косатынь.
Имущественные права на	Общая долевая собственность на основании Свидетельство о
объект оценки	государственной регистрации права собственности №40 КЛ
	№707247 от 14 апреля 2014 года
	Правообладатель: владельцы закрытого паевого
	инвестиционного фонда рентного недвижимости
	«Перспектива» под управлением Общества с ограниченной
	ответственностью «Управляющая компания «Прагма
	Капитал», данные о которых устанавливаются на основании
	данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в

	реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо						
	владельцев инвестиционных паев						
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права						
	собственности на объект недвижимости в целях переоценки в						
	Закрытом Паевом Фонде.						
Предполагаемое	Результаты оценки будут использованы в целях						
использование результатов	переоценки в Закрытом Паевом Фонде.						
оценки и связанные с этим							
ограничения							
Вид определяемой	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой						
стоимости объекта 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)), в предпосылке текущего использования						
Ограничения и пределы	Полученные в результате исследований Оценщика						
применения полученной	выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться						
итоговой величины	только Заказчиком в соответствии с предполагаемым						
справедливой стоимости	использованием результатов оценки						
Основание для проведения	Дополнение №760 к Договору № 2013 от 20 декабря						
оценки	2012 года						
Порядковый номер отчета:	3 № – 01/10-23						
Дата оценки	06 октября 2023 года.						
Дата составления отчета	06 октября 2023 года.						
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в						
	полном объеме исходной информации.						
Допущения и	правоустанавливающие документы на объект оценки						
ограничительные условия,	являются достоверными;						
использованные при проведении	объект оценки считается свободным от каких-либо						
оценки.	обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;						
	источники информации, использованные в отчете,						
	являются достоверными;						
	Результаты оценки полученные:						
Сравнительный подход	6 880 000 рублей						
Доходный подход	Не применялся						
Затратный подход	Не применялся						
Итоговая величина	6 880 000 рублей						
справедливой стоимости объекта							
оценки, без учета НДС,							
округленно:							
	·						

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 2022), 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 объекта оценки, с учетом округления, по состоянию на 06 октября 2023 года, составляет: 6 880 000 рублей

(Шесть миллионов восемьсот восемьдесят тысяч рублей) без учета HJC^1

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

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

В.И. Светлаков

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

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ	
ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	10
1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И	
МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	
ДАННЫХ	13
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И	
УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ	
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ	
ОЦЕНКИ	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ	
(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	70
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	71
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	71
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ	
СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	82
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	86

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Obs. over	Obe over analysis implication reserve
Объект оценки (состав	Объект оценки представляет собой:
объекта оценки с указанием	земельный участок площадью 34370 кв. м. Категория
сведений, достаточных для	земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным
идентификации каждой из	использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 40:04:192001:69; Объект расположен по
его частей):	Кадастровый номер 40:04:192001:69; Объект расположен по адресу: Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе
	д. Косатынь.
Сунуоструномую	Общая долевая собственность на основании Свидетельство о
Существующие	государственной регистрации права собственности №40 КЛ
имущественные права на объект оценки:	№707247 от 14 апреля 2014 года
	Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного
	фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением
	Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая
	компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются
	на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
	паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
H	владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при	Собственность на основании:
оценке объекта оценки,	• Свидетельство о государственной регистрации права
ограничения (обременения)	собственности №40 КЛ №707247 от 14 апреля 2014 года
этих прав:	Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное
	управление о чем в Едином государственном реестре прав на
	недвижимое имущества и сделок с ними от 14 апреля 2014 года
Облачатата	сделана запись: 40-40-04/008/2014-042
Обладатель оцениваемых	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного
прав:	недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с
	ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма
	Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре
	владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев
	инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на
(необходимость проведения	<u> </u>
оценки):	Паевом Фонде.
Предполагаемое	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в
использование результатов	Закрытом Паевом Фонде.
оценки и связанные с этим	закрытом насвом жонде.
ограничения	
Сведения о предполагаемых	Оценщику не известны
пользователях результата	Оценщику пе известив
оценки и отчета об оценке	
(помимо заказчика оценки):	
(помимо заказчика оценки).	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29
Соблюдение требований	оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской
законодательства России:	июля 1998 г. № 155-Ф3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вил	<u> </u>
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой мсфо(IFPS) 13 «Онанка справанникой стоимости» (рад от
стоимости объекта оценки	МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской
	11.07.2016) (введен в деиствие 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

Балансовая стоимость	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»), в предпосылке текущего использования Сведения не предоставлены
Валансовая стоимоств	Съедения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) Дата проведения осмотра	06 октября 2023 года Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду
(особенности проведения осмотра) объекта оценки:	невозможности организовать поездку до места объекту оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов м материалов, предоставленных	Свидетельство о государственной регистрации права собственности №40 КЛ №707247 от 14 апреля 2014 года
заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	
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
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	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.
Специальные допущения , иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основание предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты Оцениваемый участок располагается рядом с поселком. К участку подведены все необходимые коммуникации по границе. Произвести оценку при условии, что в дальнейшем земельный участок будет использоваться под застройку жилыми домами.
Необходимость привлечения внешних	Не привлекаются
организаций и отраслевых экспертов:	
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут

использование,	копироваться, распространяться и/или публиковаться без
распространение и	письменного согласия оценщика
публикацию отчета об	
оценке:	
Форма представления	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается
итоговой стоимости:	в виде конкретной округленной величины/числа без приведения
	суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в
	котором может находиться стоимость
Иные специфические	Не предусмотрены
требования к отчету об	
оценке:	
Необходимость проведения	Не требуется
дополнительных	
исследований и	
определения иных	
расчетных величин:	

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523 **КПП:** 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/c: 301018102000000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков	Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области
Оценщики, выполнившие	оценки с 1993 года;
отчет,	Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС»
имеют образовательный	от 29.05.2007
уровень	
соответствующий	Местонахождение оценщика
Государственным	(фактический адрес оценочной компании)
требованиям к образованию	г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326
оценщиков в РФ	Образование в области оценки: Диплом ПП №106148
от 19 апреля 2000 г.	Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от
№ CM-14/6174).	30 ноября 2001 года,

	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №022817-1 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	Светлаков Василий Иванович
саморегулируемой	является членом «Ассоциация «Русское общество
организации оценщиков	оценщиков» и включен в реестр оценщиков за
	регистрационным номером 000957.
	Свидетельство о членстве в саморегулируемой
	организации оценщиков №000389 от 22.07.2020.
	Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007
	Γ.
	«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	Профессиональная деятельность Светлакова
профессиональной	Василия Ивановича застрахована в ПАО СК
деятельности	«Росгосстрах», страховой полис № 3/2023/СП134/765.
	Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2023 г.
	по 20 апреля 2024 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 ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 246/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования — с 02 октября 2023 г. по 01 октября 2024 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, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- о Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
 - о настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- о 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;
- о 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.
 - о В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- о 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);
- о 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;
- о 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;
- о при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- о все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
 - о 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;

- о 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;
- о 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;
- о результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- о события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
 - о Округление справедливой стоимости до -4 знака.
 - Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- о 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.
 - о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ 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 $P\Phi$ 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-Ф3 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 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО І	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ МЭР
ΦCO III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	РФ № 200 от
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	14.04.2022 г.
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
наименование стандарта Федера стандар ФСО I Федерал ФСО II ФСО III Федерал ФСО IV ФСО V Федералын ФСО V	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.

На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены свидетельство о государственной регистрации права собственности:

Свидетельство о государственной регистрации права собственности №40 КЛ №707247 от 14 апреля 2014 года

1.7. 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 рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

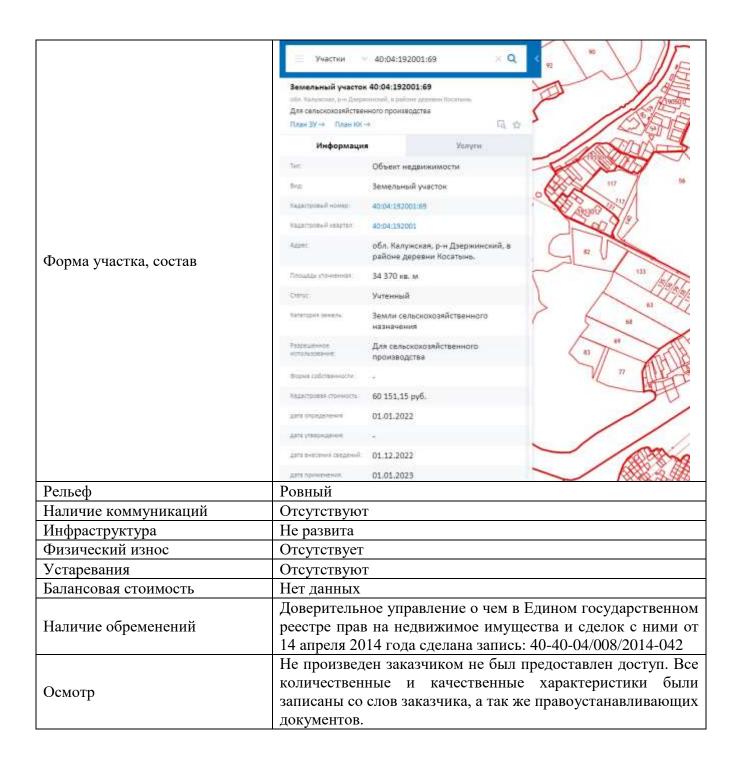
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии,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

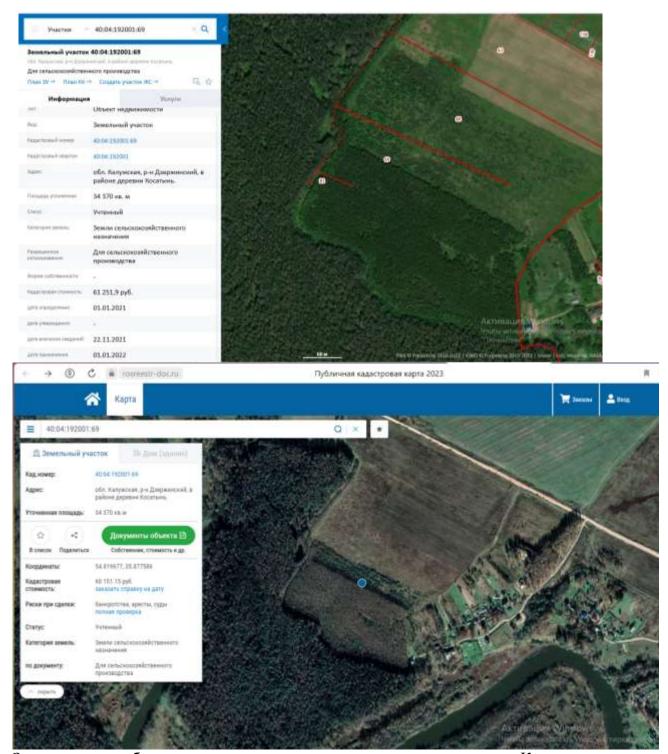
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д.Косатынь

Таблина 1

	Земельный участок 1						
Местоположение	Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д.Косатынь						
Вид права, собственник	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал						
Категория земель, разрешенное	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное						
использование	использование: для сельскохозяйственного производства						
Общая площадь, кв.м.	34370						
Кадастровый номер:	40:04:192001:69						
Кадастровая стоимость	60 151,15						
Документы, устанавливающие количественные и качественные	Документ не предоставлен						
характеристики объекта							
(Кадастровая выписка о							
земельном участке (дата и							
номер))							
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства						
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства						





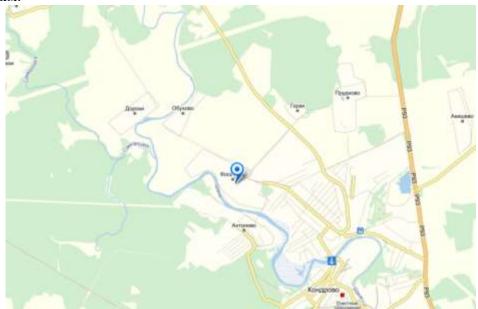
Заказчиком не был предоставлен доступ к земельным участкам. Количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же с правоустанавливающих документов.

Оцениваемый участок располагается рядом с поселком. К участку подведены все необходимые коммуникации по границе.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По своему местоположению, оцениваемый земельный участок интересен для застройки жилыми домами. Близость с Москвой, хорошее транспортное сообщение после строительства проектируемых дорог и наличие инфраструктуры делает привлекательным объект для инвестиций. Оцениваемый земельный участок, располагается рядом с поселком, а так же жилым массивом. С инвестиционной точки он привлекателен для индивидуального жилищного строительства или малоэтажного строительства жилых домов.

Однако большой объем инвестиций в условиях экономического кризиса, стагнации рынка недвижимости делает этот проект достаточно рискованным по получению среднерыночной доходности. Так же земельный участок находится в близости от магистралей, что делает его привлекательным.



Дзержи́нский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России.

Административный центр — город Кондрово.

Площадь 1290 км² (11-е место среди районов).

Галкинское верховое болото

Основные реки — Угра, Изверь.

Образован в 1929 году под названием Бухаринский район в составе Вяземского округа Западной области.

5 марта 1937 года Постановлением ВЦИК переименован в Дзержинский район Западной области[3].

После упразднения 27 сентября 1937 года Западной области вошёл в состав Смоленской.

В составе Калужской области с момента её образования в 1944 году.

С 1950 по 1962 год из состава района был выделен Лев-Толстовский район.

С 1962 по 1965 год вместо Дзержинского района был образован Кондровский промышленный район.

Внутренние преобразования

Законом Калужской области от 1 ноября 2012 года № 327-О3[4], городское поселение «Посёлок Куровской» объединено с городским округом «Город Калуга».

Законом Калужской области от 23 декабря 2014 года № 657-O3[5], сельское поселение «Угорская волость» разделено на два муниципальных образования:

сельское поселение «Деревня Никольское» с административным центром в деревне Никольское;

сельское поселение «Угорское» с административным центром в селе Острожное.



В городских условиях (город Кондрово, пгт Полотняный Завод и Товарково) проживают 63,35 % населения района.

С 2015 года в Дзержинском районе 167 населённых пунктов в составе четырёх городских и 14 сельских поселений:

Nt +	Городские и сельские поселения	Административный центр •	Количество населенных е пунктов	Население •	Площадь, в
1	Городское поселение «Город Кондрово»	город Кондрово	,	¥15 146 [™]	17,547
2	Городское поселение «Посёлок Полотияный Завод»	пет Полотиненый Завод	1	34747	10,71
3	Городское поселение «Посёлок Пятовский»	посёлок Пятовский	1	N2729 ⁽¹⁾	3,40
4	Городское поселение «Посёло» Товарково»	пт Товарново	3	№14 039 ⁽¹⁾	12,50
5	Сельское поселение «Деревня Барсую»	деревня Барсуни	8	> 255 ^[1]	64,06 ²
6	Сельское поселение «Деревня Галкино»	деревня Галино	9	>641 (1)	44,50/2
7	Сельское поселение «Деревня жилетово»	деревня Жилетово	1	> 3075 [‡]	1,45
В	Сельское поселение «Деревня Карцово»	деревня Карцово	14	N806 ^[1]	81,38
9	Сельское поселение «Деревня Никольское»	деревня Никольское	15	996	
10	Сельское поселение «Деревня Редызино»	деревня Редывню	. 14	7616F	50,70
11	Сельское поселение «Деревня Рудня»	деревня Рудня	10	№394 ¹¹	113,410
12	Сельское поселение «Деревня Сени»	деревня Пужное	12	\$430 ⁽¹⁾	84,93[2
13	Сельское поселение «Деревня Старки»	деревня Старки	7	V935 ¹	81,37
14	Сельское поселение «Село Дворцы»	село Дворцы	. 11	≥1492 ⁽¹⁾	45,7762
15	Сельское поселение «Село Льва Толстого»	село Село имени Льва Толстого	3	≯ 3894 ^[1]	77,00
16	Сельское поселение «Село Совкоз имени Ленина»	село Совхоз имени Ленина	13	> 983 ⁽¹⁾	29,192
17	Сельское поселение «Село Совкоз Чкаловский»	село Совкоз «Чкаловский»	22	№ 1092 ⁽¹⁾	101,92
18	Сельское поселение «Угорское»	село Острожное	24	>1090f1	

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающие производства (2009): 6,79 млрд руб.

В районе сконцентрированы предприятия целлюлозно-бумажного производства: ОАО «Троицкая бумажная фабрика», ООО «Гигиена-Сервис», ОАО «Кондровская бумажная компания», ООО "Фирма «Веста», ОАО «Полотняно-Заводская бумажная фабрика». Удельный вес продукции предприятий целлюлозно-бумажного производства в общем объёме отгруженной продукции промышленными предприятиями района составляет порядка 50 %.

Автобусное сообщение с Калугой, Медынью, Москвой и между крупными поселениями района. Железнодорожное сообщение с Вязьмой и Калугой.

Культура[править | править вики-текст]

Усадьба Гончаровых в Полотняном Заводе.

Арт-парк Никола-Ленивец

Национальный парк «Угра»

Усадьба «Полотняный завод»

Парк «Никола-Ленивец» — с 2006 года в парке ежегодно проводится фестиваль Архстояние Собор Успения Пресвятой Богородицы в Калужской Тихоновой пустыни в селе Льва

Толстого Дзержинского района Калужской пустыни в селе льва (http://temples.ru/show_picture.php?PictureID=65490)

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

Экономический обзор

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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Июль – август 2023 года

- **1.** По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора ускорился до +0.5% м/м SA после роста на +0.1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5.0% г/г (+5.7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0.8% (+0.3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2.1% г/г (+1.6% г/г за I полугодие 2023 г.).
- **2.** Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).

Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. \mathbb{N} 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г).

Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за І полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу І полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную І полугодию 2022 г. $(+7,6\% \Gamma/\Gamma)$.

Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста **объёма работ в строительстве** в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности **-1,3% м/м SA** после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7

месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

- **7.** В июле прирост объёмов **оптовой торговли** ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).
- **8.** Выпуск продукции **сельского хозяйства** в июле составил **-3,2%** г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на **-5,4% м/м SA** (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г).

По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: **мясо** +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, **яйца** +2,0% г/г после +0,5% г/г, **молоко** +1,4% г/г после +1,8% г/г. 9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне.

Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29.8% г/г после +28.8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2.1% м/м **SA** (+1.9% м/м SA в июне).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорились до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г.

Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле **инфляция** составила **4,3% г/г** (в июне -3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году **5,0%** (на 21 августа -4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2.9% г/г (-0.9% г/г в июне). В целом по промышленности +4.1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г

после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении — на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12.7% г/г, реальной -+6.8% г/г.

Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня **безработицы** – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3.0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

 в соотв. периоду предыдуще года 		ине.— юль.23	моль.23	II en. 23	июнь.23	май.23	anp.23	1 nn. 23	2022	V mm. 22	III en. 22	II en. 22	1 no. 22	2
-2:				3	Экономиче	ская акти	виость							
880		2,1	5,0	4,9	5,7	5,8	3,6	-1,8	-2.1	-2,7	3,5	4,5	3,0	
Сельское хозяйство		1,4	-3,2	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-
Строительство		8,7	6,5	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	
Оптовая торговля		3,5	24,3	12,5	18,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	
Суммарный оборот		3,1	9,1	8,4	8,9	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6.2	6,5	10
Розничная торговля		2,4	10,5	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,B	
Платные услуги населению		4,0	4,7	5,0	5,0	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	
Общественное питание		14,1	11,0	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10.6	5,3	2,1	12,7	1
Грузооборот транспорта		-2,0	-0,9	-2.4	-1,0	-3.9	-2,3	-1,8	-2.3	-5,3	-5,1	-2.6	4.2	
Инвестиции в основной капитал		7.61	-	12.6		-	-	0,7	4,6	3.3	2,3	3,3	13,8	- 1
Промышленное производство		2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	8,6	-1,4	-0,3	-1.5	6.2	
Добыча полезных ископаемых		-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1.3	-1.9	0.3	-0.6	7.8	
Обрабатывающие производства		6.1	9.5	10.4	11,8	11,9	7,6	0.5	0.3	-1,3	-0,5	-2.5	6,3	
- 100 m					We	пиринфе			110 113			1000	1	
Индекс потребительских цен		5,4 4	1,3/5,032	2,7	3,3	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	
Индекс цен производителей														
Промышленность		-5,2	(4,1)	-5,7	0,0	-3,7	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	ĕ
Добыча полезных ископаемых		-18;1	3,6	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	
Обрабатывающие производства		-3.5	2,9	-4.7	-0,9	-4.7	-8.4	4,3	11,3	8,7	5,6	19,0	22,0	- 1
				Pro	нок труда и	я доходы в	населения	01						
Реальная заработная плата										-				-
в % к соотв. периоду предыдущего года		6,81	55	11,4	10,5	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года)	12,71	50	14,4	14,1	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	i
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года		3,91	÷:	5,0	-	a _	*	3.01	-1,5	-0,61	4,3	4,7	1,52	
соотв. пермоду предыдущего	яна	жоль.23	3 II es. 23	нюнь.2	3 май.23	anp.23	1 KB. 22	2022	IV nn. 2	2 III Km. 2	2 II xa. 2	2 1 nm. 2	2 2021	
иние располагаемые иные доходы соота, периоду предыдущего	4,7"		5,3	-	-	- 10	4,43	-1,0	-0,2*	-5,3	0,0	2,04	3,3	
виность рабочей силы			10.	tild and		200	Will comme	Till	A	1.0		11		13
соотв, периоду предыдущего	1,3	1,7	1,3	1,4	1.2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6	
ел.	75.8	76.3	75.8	75.9	75.8	75.8	75.6	74.9	75.0	75.1	74,9	74.7	75,3	
en (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1		74,6	74,8	75,1	75,2		
енность занятых		-			-	-								
сооте, периоду предыдущего	2,1	2,7	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0.4	-0.2	0,0	0,6	1,0	1.6	
en	73.3	74.0	73.4	73.6	75.4	73.3	77.9	72.0	72.2	72.2	71.9	71.5	71.7	

72,2 71,9

-13,5

2,0

59,3

-14,1

59,3

-20,2

59,5

25,1

59,5

71,7

-16,0

3,6

4.8

72,0

-18,7

3,0

73,3 73,6

-17,8

61,1

21.5

61,2

73,4 73,6

-18,9

61,1

73,6 73,6

-20,3

61,1

3,1

73,4 73,5

-18,3

61,1

3,2

-18,0

81,1

3,3

-15,5

61,0

в % к рабочей силе SA

млн чел. млн чел. (SA) Численность безработных

млн чел. (SA) Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) Уровень безработицы

в % к соотв. периоду предыдущего

Источники: Росстат, расчёты Миникономразвития России

1 Январь—иснь 2023 г.

2 В иоле / по состоянию на 28 везуста

3 за периода 2022-2023 г.

3 за периода 2022-2023 г.

3 периода 2022-2023 г.

3 периода 2022-2023 г.

3 периода 2022-2023 г.

3 периода по итогам расчётое квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ 1

				•									
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV KB. 22	2 III KB. 2	2 II кв. 22	2 1 кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	4,4	6,3	3,2	6,5	9,1	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	*	*	*	*	*	*	*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,9	-0,6	0,9	-2,8	0,0	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-8,7	-13,1	2,5	-12,3	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,1	2,6	1,0	2,6	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность в т.ч.	5,5	8,5	5,7	5,4	7,4	4,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
пищевые продукты	6,2	11,3	5,7	5,3	6,8	5,1	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	3,4	0,2	8,0	2,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	3,0	-1,8	15,0	26,1	16,7	4,6	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	3,7	6,7	5,6	6,6	8,3	2,4	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
6 m.y.	-,.	-,-	-,-	-,-	-,-	_,.	-,.	-,-	.,_	.,-	.,-	-,-	,.
текстильные изделия	-3,0	2,4	-3,0	-2,3	-3,1	-3,6	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,4	8,7	13,3	3,8	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,2	15,9	14,4	17,6	16,0	9,9	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-4,5	4,3	-1,4	0,0	0,5	-4,2	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
обработка древесины	-7,1	12,1	-2,2	4,1	-1,4	-8,5	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
и производство изделий из неё													
бумага и бумажные изделия деятельность полиграфическая и	-2,4	-2,9	1,8	-0,8	4,0	2,4	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
копирование носителей информации	-4,6	7,9	-9,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	8,4	3,0	6,6	16,0	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	2,4	9,7	7,6	9,7	8,6	5,0	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
6 m.ч.													
химические вещества и химические													
продукты	2,8	8,6	8,1	9,0	7,8	7,6	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,0	4,3	-0,8	6,1	2,0	-8,6	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	18,3	12,6	15,3	17,2	5,9	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV KB. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической иинеральной продукции	1,1	4,7	4,4	4,7	7,4	0,8	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс в т.ч.	9,6	4,5	14,9	17,4	15,6	11,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
металлургия	4,5	2,6	8,0	8,7	10,4	5,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	25.4	10.3	36.2	44.3	31.6	33.0	21.0	15.3	14.1	23.1	1,5	25.8	11,6
иашиностроительный комплекс	19,1	45,5	32,0	39,0	44,8	15,7	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	31,5	42,6	38,6	65,2	30,4	21,7	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,7	29,5	35,3	32,7	48,1	27,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,6	17,3	5,9	13,7	12,0	-7,3	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,3	52,7	86,4	27,6	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	28,5	27,1	49,1	12,9	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	6,0	11,4	9,8	-2,5	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.													
мебель	8,3	34.2	20.3	26,7	29.5	7,2	-8,4	4.9	3.9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	8,3	13,3	12,3	0,1	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
	0,9		2,5										
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	2,5	7,7	5,0	-5,1	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	0,2	2,2	-0,6	-0,7	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,0	-1,7	3,1	-6,4	-1,3	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6
Асториями: Росстат пасуёты Минакономпазац					-								

Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России °С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I KB. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV KB. 22	III кв. 22	II кв. 22	l кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам По рублёвым депозитам		8,5 7,4	8,5 7,3	8,4 7,3	8,5 7.4	8,0 7,2	8,2 7.4	8,1 7.1	7,9 7.1	7,1 7,9	7,1 7,3	6,7 7,1	6,7 8,7	8,0 8.5
физлиц (свыше 1 года) Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)		7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,5	7,3	7,1	0,7	0,3
Кредит экономике	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	18,6	16,8	17,2	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	23,9	22,0	22,3	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источники: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 22 по 28 августа 2023 г на потребительском рынке рост цен замедлился до 0.03%. Год к году инфляция составила 5.03%1 г/г.

Основной вклад в замедление инфляции на отчетной неделе внесло снижение темпов роста цен в сегменте непродовольственных товаров (0,18%) за счет замедления удорожания легковых автомобилей и удешевления электро- и бытовых приборов. Также увеличились темпы дефляции в секторе услуг2 (-0,37%) на фоне ускорения снижения цен на авиабилеты (-8,77%). В сегменте продовольственных товаров рост цен умеренный — на 0,06%, при этом на плодоовощную продукцию снижение цен продолжилось (-2,70%).

Потребительская инфляция с 22 по 28 августа

- 1. На неделе с 22 по 28 августа 2023 г. инфляция замедлилась до 0.03% (0.09% на неделе с 15 по 21 августа 2023 года). Год к году инфляция составила 5.03% г/г после 4.88% г/г.
- 2. В сегменте продовольственных товаров рост цен возобновился умеренными темпами (0,06% после снижения на -0,02% неделей ранее).

Удешевление плодоовощной продукции продолжилось (-2,70% после -3,07%).

На остальные продукты питания рост цен сохранился на уровне прошлой недели (0,21%). Снизились темпы роста цен на сахар, яйца, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия, а также масложировую продукцию. Вместе с тем продолжился рост цен на мясопродукты, возобновился рост цен на муку и кондитерские изделия, замедлилось снижение цен на молоко и молочную продукцию.

- 3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0.18% (0.30% неделей ранее). На легковые автомобили темпы роста цен снизились до 0.11% (0.44% неделей ранее) за счет отечественных и импортных легковых автомобилей. Кроме того, снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0.11% после роста на 0.36%), замедлился рост цен на моющие и чистящие средства. Вместе с тем увеличились темпы роста цен на строительные материалы (0.46% после 0.40%) и медицинские товары (0.37% после 0.26%). На автомобильный бензин темпы роста цен снизились (0.44%).
- 4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг дефляция усилилась (-0,37% после незначительного снижения на -0,01%неделей ранее). Увеличились темпы снижения цен на туристические услуги (-3,74% после -0,31%) за счет ускорившегося удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-8,77% после -0,73%) и услуги санаториев, а также замедления роста цен на услуги гостиниц. На бытовые услуги темпы роста цен выросли до 0,13% после 0,04% преимущественно за счет увеличения стоимости парикмахерских услуг.

Мировые рынки

5. На неделе с 22 по 28 августа на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,3% (рост на 1,6% неделей ранее). В годовом выражении в августе цены снизились на 1,3% г/г.

На отчетной неделе выросли котировки на пшеницу в США (0,5%), сахар-сырец (3,4%), белый сахар (1,9%) и говядину (0,8%). Продолжили увеличиваться цены на пшеницу во Франции (1,1%), кукурузу (4,7%), соевые бобы (2,6%) и свинину (1,1%). Подешевело соевое масло (-2,9%) после роста неделей ранее.

Стабилизировалась стоимость пальмового масла.

- 6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 2,2% (-2,8% неделей ранее) за счет уменьшения стоимости азотных (-3,5%) и смешанных (-0,9%) удобрений. В годовом выражении в августе котировки на удобрения упали на 34,8% г/г.
- 7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 1,2% (-1,9% неделей ранее) за счет роста стоимости железной руды (4,0%). Цены на лом черных металлов, арматуру и металлический прокат стабилизировалась. В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 7,7% г/г.
- 8. На рынке цветных металлов котировки увеличились на 0.8% (0.9% неделей ранее) за счет удорожания никеля (1.8%) и меди (0.8%). Цены на алюминий стабилизировались. В годовом выражении в августе цветные металлы подешевели на 4.0% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 22 ПО 28 АВГУСТА (POCCTAT)

				2023 год на 28 авг			2022 cod
	s/s	с начала месяца	1	15 - 21 aez	на 28 августа (с нач. года)	июль (м/м)	август (м/м)
Индекс потребительских цен	5,03	0,23	0,03	0,09	3,65	0,63	-0,52
Продовольственные товары	3,47	-0,03	0,06	-0,02	2,69	0,49	-1,36
- без плодоовощной продукции	1,68	0,73	0,21	0,21	1,86	0,31	-0,08
- плодоовощная продукция	14,19	-9,73	-2,70	-3,07	4,27	1,77	-11,82
Непродовольственные товары	3,24	0,81	0,18	0,30	2,93	0,91	-0,05
- без бензина	2,63	0,60	0,13	0,26	2,32	0,72	-0,10
- бензин автомобильный	7,43	2,18	0,44	0,56	7,09	2,19	0,32
Услуги	-	-0,49	-0,37	-0,01	3,72	-	-
Основ	ные соці		ачимые пр Іясо и пти		твенные товар	ы	
Баранина	12.63	2,37	1,84	0,23	11,94	0,99	1,14
Куры	14,41	5,68	1,46	1,38	17,83	2,21	-1,29
Свинина	7,81	5,55	1,26	1,36	8,69	2,03	-0,14
Говядина	4,75	0,65	0,18	0,18	2,97	0,38	-0,13
		хлебобул	очные изб		-	*	
Рис	-0,76	1,67	0,62	0,23	2,94	0,86	-0,50
Пшено	-5,47	0,90	0,29	0,13	-1,49	0,45	-3,38
Мука	-7,00	0,05	0,21	-0,10	-3,76	-0,37	-1,25
Хлеб	1,60	0,26	0,06	0,08	0,93	0,02	0,26
Крупа гречневая	-32,98	0,30	-0,27	0,28	-19,03	-1,41	-3,10
Соль	<i>∏po</i> -1,11	чие прод 0,85	0.63	0,40	зары 0,40	-0.05	-0,83
Масло сливочное	-0.88	-0,03	0,03	-0,11	-1,08	-0,59	-0,33
Яйца	12,17	1,10	0,19	0,35	-2,63	1,62	-0,29
Масло подсолнечное	-9,29	1,67	0,13	1,00	-4,93	-1,72	-1,46
Молоко	-0.94	-0,18	0,06	-0,12	-2.60	-0,61	-0,40
Caxap	1.23	1,21	0,05	0,21	19,12	4,38	2,42
Чай	-1.27	0.03	-0,04	0,21	-0.07	0,51	-0,18
Вермишель	-4,18	-0,23	-0,23	0,05	-3,96	-0,76	-0,60
Рыба	9,87	-0,11	-0,28	-0,17	6,08	0,97	-0,67
		Деп	пское пит	ание			
Консервы овощные	1,32	0,74	0,46	0,40	1,46	-0,99	0,55
Консервы мясные	4,32	0,71	0,38	0,12	3,21	-0,75	0,69
Смеси сухие молочные	5,79	0,40	0,13	0,41	5,51	0,47	-0,35
Консервы фруктово-ягодные	-0,16	-0,40	0,06	0,34	-1,20	-0,33	-0,53
Огурцы	45,90	6,02	вощная пр 4,77	3,31	-42,83	-16,88	-22,19
Яблоки	10,97	1,21	-0,09	-1,59	35,00	9,49	-7,27
Картофель	-4,26	-23,74	-5,86	-6,15	5,64	0,67	-22,67
Томаты	17,37	-18,28	-6,43	-6,00	-25,30	-0,28	-18,52
Морковь	27,23	-20,59	-6,86	-5,14	44,85	-4,67	-24,16
Лук	-8,88	-27,70	-10,47	-7,87	19,89	-17,43	-14,95
Капуста	59.41	-29,09	-13,74	-8,14	70,68	12,54	-22,53
,			родоволь			,.	
Строительные материалы	0,48	1,49	0,46	0,40	3,62	0,88	-1,36
Бензин	7,43	2,18	0,44	0,56	7,09	2,19	0,32
Медикаменты	6,73	1,11	0,38	0,26	4,07	0,74	-0,05
Автомобиль иностранный	3,51	1,22	0,19	0,28	3,44	1,40	0,12
Автомобиль отечественный	6,90	0,67	0,06	0,54	6,75	1,51	0,71
		I	ельные ус			0.65	0.07
Бытовые	-	0,22	0,13	0,04	3,92	0,35	0,27
Регулируемые	8,64	0,05 -5,06	0,02 -3,74	0,02 -0,31	2,74 12,98	0,33	0,20

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 22 ПО 28 АВГУСТА

		1	2023 s.		ı	I				ł
	с начала августа	28.08.2023	22.08.2023	22-28 aez	15 -2 1 авг	август (с нач. года)	(s/s)	август (м/м)	июль (м/м)	22/21
			Продовол	ьствие						1
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-9,1	222	221	0,5	0,1	-23,6	-20,7	-7,6	1,1	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	-5,1	250	248	1,1	0,5	-24,4	-24,1	-3,4	3,6	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,1	192	184	4,7	1,1	-28,0	-24,5	-13,1	-10,9	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,7	695	681	1,9	-1,4	25,3	25,8	2,0	0,4	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,4	534	516	3,4	-1,6	20,8	32,0	-0,3	-3,6	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,7	507	495	2,6	4,3	-9,4	-6,5	-3,9	-2,0	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,4	1397	1438	-2,9	3,2	-1,1	0,2	0,4	19,4	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,3	596	587	1,5	3,8	-5,9	-10,4	-2,9	13,3	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-0,5	945	945	0,0	3,8	-8,3	-12,3	-2,5	7,3	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,7	5534	5490	0,8	0,2	36,7	38,5	1,5	3,8	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-22,7	1774	1754	1,1	3,1	-8,2	-12,4	-7,6	11,2	6,7
		Индекс п	родовольс	твенных	цен ФАС)				
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	1,3	-
τ/r	-	-	-	-	-	-	-	-	-11,8	14,3
			Удобре	ния						
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т	2,9	525	530	-0,9	-1,9	-15,3	-28,6	13,5	4,8	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-17,6	340	353	-3,5	-3,8	-28,9	-41,0	3,0	16,4	27,0
		Черн	ые и цветн	ные мета	ллы	•			•	
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-3,3	112	108	4,0	-6,2	-9,3	-3,2	-4,1	4,7	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	1,7	364	363	0,3	-0,4	-5,8	-6,2	-2,2	-4,2	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл/т	-0,4	561	559	0,4	-0,4	-15,6	-13,6	-4,1	-5,5	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-4,2	551	550	0,2	-0,6	-3,5	-7,9	1,5	0,5	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-4,9	2171	2177	-0,3	0,1	-8,7	-10,1	-0,9	-1,1	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-4,6	8428	8363	0,8	0,9	0,7	4,7	-1,4	1,2	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-6,4	20872	20504	1,8	1,7	-30,5	-6,8	-2,9	-0,8	41,8

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Июль 2023 года

1. Промышленность остаётся ключевым драйвером роста экономики страны. **Промышленное производство** в июле выросло на **+4,9% г/г** после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост **+0,1% м/м SA**. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил **+2,6% г/г** (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.).

Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. \mathbb{N} 470).

2. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г).

При рассмотрении отдельных комплексов ключевой вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в июле 2023 г. вносит **машиностроительный комплекс** (+7,3 п.п.).

2.1. Машиностроительный комплекс в июле вырос на +45,5% г/г после +39,0% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +45,3% г/г после +36,2% г/г).

Опережающая динамика во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+42,6% г/г), электрического оборудования (+29,5% г/г), производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+17,3% г/г), производство автотранспортных средств (+46,2% г/г) и прочих транспортных средств (+66,7% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +31,9%.

- **2.2.** Рост **металлургического комплекса** в июле составил **+4,5% г/г** (+17,4% г/г месяцем ранее). Положительные темпы роста сохранили все подотрасли: **металлургическое производство** (**+2,6% г/г** после +8,7% г/г) и **производство готовых металлических изделий** (**+10,3% г/г** после +44,3% г/г). К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу +13,6%.
- **2.3.** Показатели **химического комплекса** в июле остались на высоком уровне прошлого месяца: **+9,7% г/г.** Все подотрасли комплекса сохранили высокие темпы роста: **производство химических веществ и продуктов** (**+8,6% г/г** после **+9,0% г/г)**, **фармацевтическая отрасль** (**+4,3% г/г** после **+6,1% г/г)**, **выпуск резиновых и пластмассовых изделий** (**+18,3% г/г** после **+15,3% г/г**). К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу **+9,0%**.
- **2.4.** Несмотря на добровольное снижение добычи нефти, сохраняется рост в **нефтеперерабатывающем комплексе** (+1,3% г/г после +3,0% г/г). Уровень двухлетней давности превышен на +4,9%.
- **2.5.** Показатели **пищевой промышленности** демонстрируют ускорение выпуска (+8,5% г/г после +5,4% г/г) благодаря значительному увеличению темпов роста производства пищевых продуктов (+11,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее). При этом уровень июля 2021 г. превышен на +5,8%.
- **2.6.** Деревообрабатывающий комплекс в июле продолжил тенденцию на восстановление, начавшуюся в мае текущего года (+4,3% г/г после +0,0% г/г в июне и +0,5% г/г в мае). К уровню двухлетней давности сохраняется небольшое отставание: -3,1%.
- 3. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	июнь.23	май.23	апр.23	март.23	фев.23	янв.23	2022	2021
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	6,7	4,9	0,9	-1,7	-2,9	0,6	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	-2,0	1,7	2,8	-3,5	-3,0	-3,5	1,3	4,2
добыча угля	1,9	4,4	3,2	6,5	9,1	0,3	-4,7	-4,7	-1,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	*	*	*	*	*	*	-1,8	-3,3	0,9	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,9	0,9	-2,8	0,0	-4,4	-3,5	-3,1	-3,3	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-13,1	2,5	-12,3	4,1	-19,6	13,4	6,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,6	1,0	2,6	-5,1	-5,7	-10,1	5,1	9,0
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	11,8	11,9	7,6	5,4	-1,5	-3,0	0,3	7,4
Экспортно ориентированные отрасли	3,7	3,8	6,5	7,8	8,4	6,5	-0,7	-4,8	-2,6	3,1
Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос	3,8	11,0	11,0	13,4	6,8	2,4	-5,4	-4,9	-2,3	5,0
Отрасли ОПК	20,7	24,8	31,4	28,9	17,5	19,4	20,8	8,6	10,3	15,4
пищевая промышленность	5,5	8,5	5,4	7,4	4,7	5,1	3,4	4,0	1,6	4,6
8 m.4.										
пищевые продукты	6,2	11,3	5,3	6,8	5,1	5,6	4,7	4,2	1,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	0,2	8,0	2,4	2,1	-1,2	8,7	6,7	7,6
табачные изделия	3,0	-1,8	26,1	16,7	4,6	5,2	-8,6	-15,7	-7,1	2,3
лёгкая промышленность	3,7	6,7	6,6	8,3	2,4	3,3	0,7	-1,9	3,9	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-3,0	2,4	-2,3	-3,1	-3,6	-1,8	1,5	-13,6	-4,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,7	13,3	3,8	6,0	-0,8	4,5	8,7	7,4
кожа и изделия из неё	10,2	15,9	17,6	16,0	9,9	5,5	3,2	2,4	5,6	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-4,5	4,3	0,0	0,5	-4,2	-5,5	-11,5	-13,4	-2,0	10,5
8 m.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,1	12,1	4,1	-1,4	-8,5	-11,4	-17,5	-23,5	-10,1	11,9
бумага и бумажные изделия	-2.4	-2,9	-0.8	4.0	2.4	-1,4	-8.1	-9,6	0.0	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-4,6	7,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,2	-6,4	1,4	13,0	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	3,0	6,6	16,0	9,6	-0,8	-0,1	-0,4	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.23	июль.23	июнь.23	май.23	апр.23	март.23	фев.23	янв.23	2022	2021
химический комплекс	2,4	9,7	9,7	8,6	5,0	-1,4	-7,7	-5,2	-0,3	8,7
6 m.ч.										
химические вещества и химические продукты	2,8	8,6	9,0	7,8	7,6	0,3	-6,5	-5,3	-2,4	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,0	4,3	6,1	2,0	-8,6	-10,7	-20,7	-7,7	9,3	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	18,3	15,3	17,2	5,9	-0,2	-1,6	-3,0	0,3	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,1	4,7	4,7	7,4	0,8	0,1	-6,6	-10,2	3,6	9,3
иеталлургический комплекс	9,6	4,5	17,4	15,6	11,9	12,0	9,5	-2,3	3,1	4,1
в т.ч. металлургия	4,5	2,6	8,7	10,4	5,0	7,2	1,4	-3,9	-0,8	1,7
готовые металлические изделия	25,4	10,3	44,3	31,6	33,0	26,9	34,3	2,6	15,3	11,6
иашиностроительный комплекс	19,1	45,5	39,0	44,8	15,7	11,4	-0,4	1,4	-5,7	11,8
6 m.4.										
компьютеры, электроника, оптика	31,5	42,6	65,2	30,4	21,7	24,3	18,7	9,8	9,3	9,9
злектрооборудование	22,7	29,5	32,7	48,1	27,3	19,1	-0,5	3,5	1,1	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,6	17,3	13,7	12,0	-7,3	0,9	-1,6	-12,7	0,5	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,7	86,4	27,6	-6,0	-50,0	-53,6	-44,2	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	27,1	49,1	12,9	13,5	11,9	30,4	-2,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	11,4	9,8	-2,5	-3,8	-4,9	-5,1	-1,2	4,3
8 m.4.										
мебель	8,3	34,2	26,7	29,5	7,2	0,6	-12,4	-14,3	4,9	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	13,3	12,3	0,1	-2,7	-13,7	-3,7	1,7	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	7,7	5,0	-5,1	-5,0	-1,8	-3,3	-3,0	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	2,2	-0,6	-0,7	-4,0	3,0	0,2	0,5	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,0	3,1	-6,4	-1,3	-12,7	-8,4	-6,2	-3,3	12,6

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%,
- квартир вторичного рынка на 5%,
- индивидуальных домов на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий на 4%,
- Административных помещений и зданий на 2%,
- Складских помещений и зданий на 6%,
- Производственных помещений и зданий на 3%,

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
"С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приосі ие Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

- 1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка внутриполитическая игра в самих США.
- 2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.
- 3. 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 общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

- 4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
- 5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.
- 6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и перспективные бизнеса развлечений), а также земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

- 1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf,
- 2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
- 3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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

Основные экономические и социальные показатели Калужской области О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ 2023 ГОДА

Июль	Июль 2023 г.	Январь-	Январь-	Справочно
2023 г.	в % к	июль	июль	январь-

		июлю 2022 г.	июню 2023 г.	2023 г.	2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.	июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.
Индекс промышленного производства	X	115,5	97,1	X	95,7	91,9 ¹⁾
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	8038,9	101,3	173,3	34331,6	103,0	101,6
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	6871,5	115,6	73,3	42935,5	116,9	82,3
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	100,5	171,8	114,8	623,1	184,9	119,1
Оборот розничной торговли, млн руб.	24796,3	106,8	104,9	156101,9	101,2	94,1
Объем платных услуг, млн руб.	5818,4	106,9	97,9	43589,5	103,1	98,2

¹⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

		Июль 2023 г в % к		Январь- июль	Справочно июль	
	июлю 2022 г.	июню 2023 г.	декабрю 2022 г.	2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.	2022 г. в % к декабрю 2021 г.	
Индекс потребительских цен на товары и услуги	104,9	101,1	104,0	106,6	114,5	
Индекс цен производителей промышленных товаров	104,5	103,1	104,3	106,0	112,5	

	II кварта	л 2023 г.	I полугодие	Справочно
	в % к		2023 г.	I полугодие
	II кварталу	I кварталу	в % к	2022 г.
	2022 г.	2023 г.	I полугодию	в % к
			2022 г.	I полугодию
				2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы 1)	106,5	112,3	103,4	92,1
1) Предварительные данные.			<u> </u>	

	Июнь 2023 г.	Июнь 2 в %	2023 г. ⁄6 к	I полу- годие 2023 г.	I полу- годие 2023 г.	Справочно I полу- годие
		июню 2022 г.	маю 2023 г.	2023 1.	в % к I полу- годию 2022 г.	2022 г. в % к I полу- годию 2021 г.
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ¹⁾	558,8	X	X	X	X	X
Общая численность безработных, тыс. человек 1)	14,6	X	X	X	X	X
Начисленная средняя заработная плата одного работника						
номинальная, руб.	62551,6	112,5	106,3	57277,6	111,2	110,0
реальная	X	108,9	106,3	X	104,0	94,1
1) Данные выборочного обсл	едования раб	очей силы	(скользяща	я средняя за	апрель-ию	нь 2023 г.).

Источник: https://kalugastat.gks.ru/folder/30902?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: земельные участки земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

Объекты оценки расположены: Калужская область, Дзержинский район, в районе д.Косатынь, коммуникации расположены по границе участка. Ближайшими застройками являются жилые строения. Инфраструктура района развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для ведения сельского хозяйств. 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 Калужская область, Дзержинский район, в районе д.Косатынь, далее проводится исследование рынка земельных участков в Калужской области.

Обзор рынка земельных участков Калужской области

Спрос на землю в Калужской области вырос на 16,4 процента

Спрос на рынке загородных земельных участков в России за год вырос на 6,2%, а количество предложений увеличилось только на 2,5%. Выросла и цена — на 20%. Больше всего за год подорожали участки сельхозназначения (+22,5%). Земля под индивидуальное жилищное строительство и участки промназначения выросла в цене на 16,1% и 14,8% соответственно.

По данным «Авито Недвижимость», в Калужской области количество предложений за год снизилось на 5,4%, а объем спроса вырос на 6,2%. Самым большим спросом пользуются участки промназначения (+13,7%). Стоимость земли за год не изменилась, а участки промназначения подешевели на 18,5%. В среднем земля продавалась по 550 тысяч рублей.

В первом квартале 2023 года количество предложений в Калужской области сократилось еще на 0,7%, а спрос вырос на 16,4%. Цена осталась прежней.

Источник:https://kaluga24.tv/news/050072?ysclid=ln02l5u3er107650759

Земельный фонд Российской Федерации – это вся ее территория, т. е. вся земля в пределах государственных границ страны.

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, земельный фонд Калужской области по состоянию на 01 января 2020 года составлял 2977,7 тыс. га. Среди всех категорий земель преобладали земли сельскохозяйственного назначения (60,94%), земли лесного фонда (22,94%) и земли населенных пунктов (16,12%).

Рынок земли – сфера товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры.

В целом на рынке земельных участков существует тенденции, характерные для всего рынка недвижимости - при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях - держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

Возможны два варианта развития рынка:

- 1. Рынок пойдет по пути продавца и цены останутся на прежнем уровне, а покупатели будут к ним приспосабливаться.
 - 2. Рынок пойдет по пути покупателя и цены начнут снижаться.

Рынок земельных участков можно условно разделить на следующие группы:

- земли под жилую застройку (ИЖС, ЛПХ и т.п.);
- земли, предназначенные под промышленную застройку (под производство, под складской комплекс, под АЗС и т.п.);
- земли, предназначенные под постройку объектов коммерческого использования (под торговый комплекс, под офисное здание и т.п.);
 - земли сельскохозяйственного назначения.

На рынке г. Калуги представлены предложения земельных участков (см. рис 1) в соотношении с разрешённым использованием:

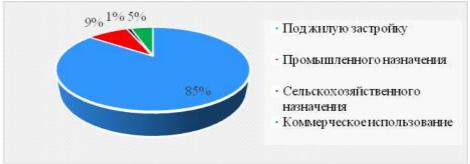


Рисунок 1 - Предложения земельных участков в г. Калуге

На рынке земельных участков г. Калуги в большем объеме (85%) предложений составляют объекты, предназначенные для индивидуального строительства. Земли сельскохозяйственного назначения на рынке г. Калуге представлены в минимальном количестве, поэтому к анализу не рассматривались.

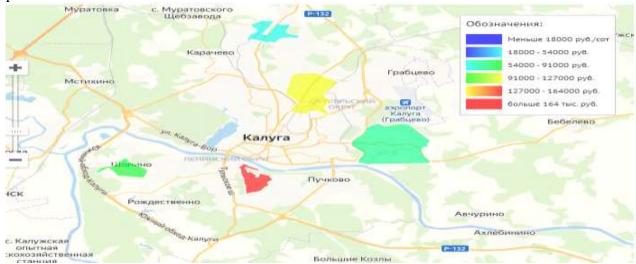


Рисунок 2 Тепловая карта недвижимости

Анализируя колебания приложения земельных участков на Калужском рынке недвижимости (см. табл. 1 и рис 2) за период с апреля 2019 года по апрель 2020 года можно сделать вывод, что участки с максимальной средней ценой (руб/сот) предложения находится в районе Ромоданово, а минимальная - в СНТ Резвань

Таблица 1 - Средняя цена предложения земельных участков (руб/сот)

Район-Средняя цена предложения (Максимальное количество объектов за год)

Ромоданово-286 940 руб./сот (262)

Кондрово -259 972 руб./сот (244)

Секиотово д.- 196 876 руб./сот (181)

Солнышко СТ- 165 296 руб./сот (76)

Новоскаковское д.-163 995 руб./сот (138)

Тимошево д- 144 479 руб./сот (147)

Некрасово д. -141 799 руб./сот (178)

Пучково д - 130 352 руб./сот (115)

Малинники-125 958 руб./сот (177)

Резвань СНТ-124 714 руб./сот (92)

В заданном периоде на рынке наблюдается рост предложения по выбранному типу недвижимости, так в апреле 2019 года предложение составляло 273 земельных участка, а в апреле 2020 года на продажу предлагается 485 земельных участков, т.е рост 78%.

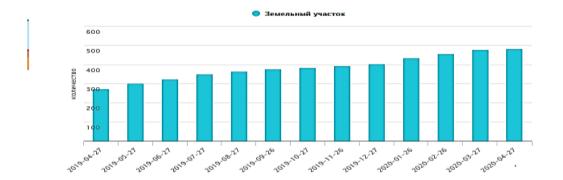


Рисунок 3 - Количественная характеристика предложения земельных участков

В заданном периоде на рынке наблюдается рост цены по выбранному типу недвижимости (земельный участок, предназначенный для огородничества), что создает предпосылки для увеличения количества предложений в краткосрочной перспективе (см. рис 4).

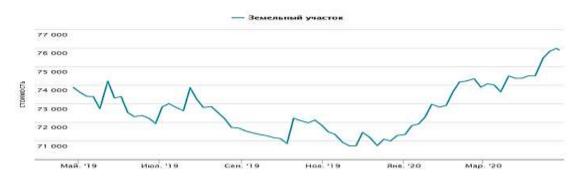


Рисунок 4 - Динамика рынка недвижимости

Так в апреле 2019 года цена предложения составляла 73 876 руб\сот., а в апреле 2020 года - 75 985 руб\сот., т.е. рост 2,85%.

Анализируя прогнозы ведущих аналитических агентств таких как:«www.knightfrank.ru», «blackwood.ru», «www.colliers.com», можно сделать вывод, что ажиотаж на рынке земельных участков не продлится долго, еще до начала пандемии и падения рубля продавцы столкнулись со снижением спроса. Причина - рост цен, опережающий рост доходов населения. Поддержать интерес граждан к покупке должно было дальнейшее уменьшение ставок по ипотеке, о котором теперь говорить не приходится.

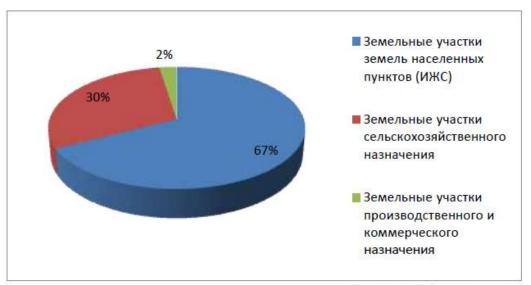
Список использованных источников

- 1. [Электронный ресурс]. URL: https://kaluga.etagi.com/analytics
- 2. [Электронный ресурс]. URL: https://kaluga.naydidom.com/tseny/adtype-kupit
- 3. [Электронный ресурс]. URL: http://www.rlt24.com/prices/kaluga

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц — май $2018~\mathrm{\Gamma}.$

Общее количество предложений по продаже земель в Калужской области составило 6 104 объектов из которых:



Источник информации: Анализ оценщика

Анализ показывает, что больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (67%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (2%).

Спрос

Продажи

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

Диапазон цен на земли для сельскохозяйственного использования в Калужской области за май 2018г.

Рип сполии	Диапазо	н цен	Среднее
Вид сделки	min	max	значение
Продажа (руб./кв. м) без НДС	292	1 100	635

Источник информации: Анализ оценщика

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке земельных участков для сельскохозяйственного использования составляет 292 руб./кв. м, а максимальная -1~100 руб./кв.м. Среднее значение стоимости составляет 635 руб./кв. м.

Выводы

На основании выше представленного анализа рынка земельных участков, можно сделать следующие выводы:

□ больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (67%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (2%);

 \square минимальная цена на рынке земельных участков для сельскохозяйственного использования составляет 292 руб./кв. м, а максимальная — 1 100 руб./кв. м. Среднее значение стоимости составляет 635 руб./кв. м.

Калужская область, расположенная в центре Европейской части России, является типичным регионом сельскохозяйственного землепользования нечерноземной зоны. Последствия системного кризиса, с которым столкнулся аграрный сектор России в последние 20 лет, и в особенности нечерноземные ее регионы, прослеживаются здесь в полной мере. Однако, благодаря активно внедряемой в регионе инвестиционной политике, и в сельскохозяйственной отрасли постепенно происходят положительные изменения. По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, земельный фонд Калужской области по состоянию на 01.01.2016 составлял 2977,7 тыс. га. Среди всех категорий земель преобладали земли сельскохозяйственного назначения (61,05%), земли лесного фонда (22,94%) и земли населенных пунктов (7,79%).

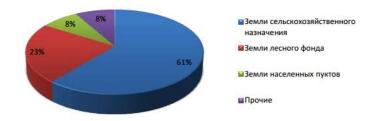


Рис. Распределение земельного фонда Калужской области

Согласно официальной статистике почти три четверти всех сельскохозяйственных угодий занимают пахотные земли – это 851,1 тыс. га. Пастбищами заняты 151,3 тыс. га, сенокосами – 95,3 тыс. га, залежами - 29,9 тыс. га, многолетними насаждениями – 14,8 тыс. га.

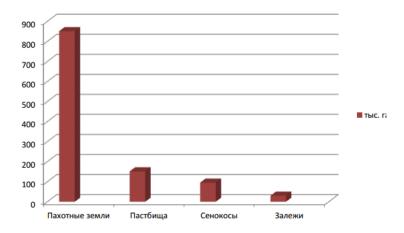


Рис. Структура земель сельскохозяйственного назначения в Калужской области

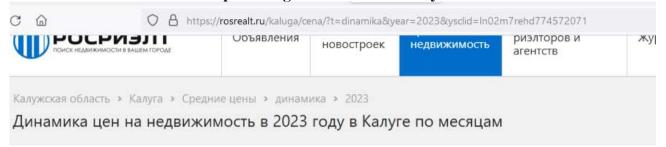
Особенности сельскохозяйственного землепользования Калужской области Одной из главных проблем сельскохозяйственного землепользования Калужской области, является забрасывание земель, и как следствие, зарастание сельскохозяйственных полей кустарником и мелколесьем. Главным фактором, сдерживающим развитие сельского хозяйства, является низкое потенциальное плодородие преобладающих дерново-подзолистых почв. Содержание гумуса колеблется в пределах от 1,4% до 2%, следовательно, без внесения органических удобрений получение высоких урожаев не представляется возможным. Почвы региона также характеризуются повышенной кислотностью и нуждаются в известковании и иных улучшающих агрохимических и агротехнических мероприятиях. Более высоким плодородием отличаются серые лесные почвы, распространенные в центральной и восточной части области, но и они зачастую заброшены. Значительная часть земель в южных районах области подвержена радиоактивному загрязнению. Природно-климатические особенности региона и экономическая ситуация также оказывает влияние на характер сельскохозяйственного землепользования Калужской области. Сельскохозяйственные угодья чередуются с лесными, болотными и луговыми массивами. Экономическая ситуация 90-х годов XX века характеризовалась развалом хозяйствующих субъектов советской эпохи и, как следствие, тотальным прекращением использования сельскохозяйственных земель по их назначению. В результате активизировались процессы деградации земель: зарастание древеснокустарниковой растительностью, засорение, заболачивание, проникновение вредных инвазивных видов растений. Сокращение затрат на внесение удобрений привело к повсеместному снижению плодородия почв. В настоящее время около половины земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности, остальные земли принадлежат физическим и юридическим лицам (агрохолдингам, крестьянским фермерским хозяйствам, личным подсобным хозяйствам граждан). Насчитывается свыше 320 сельскохозяйственных организаций, около 2 300 крестьянских фермерских хозяйств и свыше 106 тысяч владельцев личных подсобных хозяйств

Ценообразующие факторы

Пахотные земли Пастбища Сенокосы Залежи тыс. га 57 Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как: объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок); физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень• развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно- конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций); факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта; факторы, связанные с феноменом массово осознания и факторы психологического характера (реклама. • инфляционные ожилания, симпатии, осведомленность и т.д.). Источник http://geoblog.ru/technology/osobennosti-selskohozjajstvennogo-zemlepolzovanijakalugi/; информации: http://48.rpn.gov.ru/node/5919

Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет: политическая и экономическая ситуация в стране; изменение курса валют; потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов; количество покупателей/продавцов; уровень денежных доходов покупателей; цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие); потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов; сезонность.

https://kaluga24.tv/news/050072?ysclid=ln02l5u3er107650759





🖳 Скачать изображение графика 🔻 Подробная таблица изменения цен Оценка цены квартир в СПб, Мск

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
21 сентября 2023	90375	+2.04%
07 сентября 2023	88533.1	+5.4%
24 августа 2023	83753.9	+1.73%
11 августа 2023	82306.5	-1.1%
27 июля 2023	83213.7	-0.17%
13 июля 2023	83357.4	-2.94%
29 июня 2023	85804.1	+0.24%
15 июня 2023	85601.1	+2.56%
01 июня 2023	83406.1	-3.94%
18 мая 2023	86688.4	+4.39%
04 мая 2023	82885.3	-1.57%
20 апреля 2023	84183.3	-1.08%
06 апреля 2023	85088.9	+4.13%
23 марта 2023	81575.9	-0.83%
03 марта 2023	82254.6	+1.64%
17 февраля 2023	80901.67	+0.91%
06 февраля 2023	80168.7	-4.15%
18 января 2023	83492.6	+1.04%
30 декабря 2022	82623.9	-0.07%

Таблица 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Калужская область, Жуковский район, Никольское село	670	45 000 000	67 164,18	https://kaluga.cian.ru/s ale/suburban/2027557 77/
2	Калужская область, Калуга	767	15 000 000	19 556,71	https://kaluga.move.ru /objects/prodaetsya_sh _naznacheniya_plosch adyu_76710_kvm_plo schadyu_7671_sotok_ kaluga_6898009038/
3	Калужская область, Жуковский р-н, с. Оболенское	240	5 000 000	20 833	https://www.avito.ru/k remenki/zemelnye_uc hastki/uchastok_24_g a_snt_dnp_226608638
4	Калужская область, Тарусский район,	1 400 000	28 000 000	20 000	https://kaluga.move.ru /objects/prodaetsya_sh

	деревня Толмачево				_naznacheniya_plosch adyu_140000_kvm_pl oschadyu_1400_sotok _kalujskaya_tarusskiy _tolmachevo_687065 5476/
5	Калужская область, Мещовский район, Молодежный с/пос, Урвань деревня	20 629	63 000 000	3 054	https://kaluga.cian.ru/s ale/suburban/2831526 53/
6	Калужская область, Малоярославецкий район, деревня Лопатино	234	9 000 000	38 461,54	https://kaluga.move.ru /objects/prodaetsya_sh _naznacheniya_plosch adyu_23400_kvm_plo schadyu_234_sotok_s elskoe_poselenie_yubi leynyy_derevnya_lopa tino_6875813133/
7	Калужская область, Боровский район, Коростелево деревня	101	3 100 000	30 693,07	https://kaluga.cian.ru/s ale/suburban/2457028 62/
8	Калужская область, Дзержинский район, сельское поселение Деревня Никольское	440	12 000 000	27 273	https://kaluga.move.ru /objects/prodaetsya_sh _naznacheniya_plosch adyu_44000_kvm_plo schadyu_440_sotok_k alujskaya_dzerjinskiy _derevnya_nikolskoe_ nikolskoe_690156807 0/
9	Калужская область, Мещовский район, вблизи с.Дача	303	10 500 000	34 653,47	https://kaluga.move.ru /objects/prodaetsya_sh _naznacheniya_plosch adyu_30320_kvm_plo schadyu_3032_sotok_ kalujskaya_oblast_me schovsk_6874586279/
10	Калужская область, Малоярославецкий район, Маклино с/пос, Меньшовка деревня	50	2 000 000	40 000	https://kaluga.cian.ru/s ale/suburban/2786595 38/
11	Калужская область, деревня Колюпаново	100	11 000 000	110 000	https://kaluga.move.ru /objects/prodaetsya_sh _naznacheniya_plosch adyu_10000_kvm_plo schadyu_100_sotok_g orodskoy_okrug_kalu ga_derevnya_kolyupa novo_6877591498/

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 3 054,00-110 000,00 руб./ кв. м Среднее арифметическое значение 37 426,27 руб./кв. м В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 77,42%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

Обзор рынка земельных участков Калужской области

Согласно с оценками специалистов в радиусе 15 км от МКАД освоено более 80% земель, в радиусе 15-50 км распродано более 50% территорий, которые пригодны для индивидуального жилищного строительства. Анализируя эти данные, можно сделать простой вывод — рынок загородной недвижимости испытывает острый недостаток земельных участков. Однако говорить о том, что земли нет, неверно. Крупные строительные компании раскупили земельные владения, которые в данный момент простаивают без дела. Специалисты полагают, что земельные магнаты выжидают время, когда земля достигнет своей максимальной стоимости.

Ситуация на земельном рынке осложняется и властями, которые препятют переводу земель из категории сельхоз назначения в другие, пригодные для застройки. Вот и получается, что свободные земли есть, но строительство на них не ведется.

Особой популярностью у покупателей пользуется продажа домовладений по Сиопольскому шоссе — удобное расположение, развитая инфраструктура и благоприятная экологическая ситуация способствует повышению спроса на недвижимость, расположенную в этом направлени

Источники:

http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/RU-RU/Pages/ResearchFilter.aspx

http://www.colliers.com/ru-ru/moscow

http://www.opin.ru/analitycs/real estate market/resident estate/new buildings/2012/4.html

Анализ основных ценообразующих факторов

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

Таблица 5. Продолжение.

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
		Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	7.1-1.20
Земельные участки под жилую застройку		e.C	
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жолых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань,	2.1-2.3 2.7
)\		сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся	
	Земельные участки сельскохозяйстве нного назначения Земельные участки под жилую застройку Земельные участки под МЖС	Классы земельных участков Земельные участки сельскохозяйстве нного назначения Земельные участки под жилую застройку Земельные участки под МЖС	категориям в соответствии использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) Земельные участки сельскохозяйстве нного назначения пунктов земельные участки под жилую застройку Земельные участки под мжс земельные участки, предназначенные для размещения креднеэтажных жилых домов. земельные участки для размещения многоэтажных жилых домов. земельные участки для размещения многоэтажных жилых домов. земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. земельные участки для размещения объектов индивидуальных пунктов индивидуальных участки для размещения индивидуальных придомовком хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.

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 опенки.

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 (производственноскладскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

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

													Анал	оги, расст	ояние, ки	ı.									
Расстояни	HE, KM.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	1	1,00	2,08	3,19	4,32	5,47	6,63	7,81	8,99	10,18	11,38	12,58	13,79	15,01	16,23	17,46	18,69	19,92	21,16	22,41	23,65	24,90	26,16	27,41	28,67
	2	0,48	1,00	1,53	2,08	2,63	3,19	3,75	4,32	4,90	5,47	6,05	6,63	7,22	7,81	8,40	8,99	9,58	10,18	10,78	11,38	11,98	12,58	13,19	13,79
	3	0,31	0,65	1,00	1,35	1,72	2,08	2,45	2,82	3,19	3,57	3,94	4,32	4,70	5,09	5,47	5,86	6,24	6,63	7,02	7,41	7,81	8,20	8,59	8,99
	4	0,23	0,48	0,74	1,00	1,27	1,53	1,81	2,08	2,35	2,63	2,91	3,19	3,47	3,75	4,04	4,32	4,61	4,90	5,18	5,47	5,76	6,05	6,34	6,63
	5	0,18	0,38	0,58	0,79	1,00	1,21	1,43	1,64	1,86	2,08	2,30	2,52	2,74	2,97	3,19	3,42	3,64	3,87	4,09	4,32	4,55	4,78	5,01	5,24
	6	0,13	0,31	0,48	0,65	0,82	1,00	1,18	1,35	1,53	1,72	1,90	2,08	2,26	2,45	2,63	2,82	3,00	3,19	3,38	3,57	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	2,24	2,39	2,55	2,71	2,87	3,03	3,19	3,35	3,51	3,67
	8	0,11	0,23	0,35	0,48	0,61	0,74	0,87	1,00	1,13	1,27	1,40	1,53	1,67	1,81	1,94	2,08	2,22	2,35	2,49	2,63	2,77	2,91	3,05	3,19
	9	0,10	0,20	0,31	0,42	0,54	0,65	0,77	0,88	1,00	1,12	1,24	1,35	1,47	1,59	1,72	1,84	1,96	2,08	2,20	2,32	2,45	2,57	2,69	2,82
	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	0,43	0,53	0,62	0,71	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,39	1,49	1,58	1,68	1,78	1,88	1,98	2,08	2,18	2,28
Объекты оценки,	12	0,07	0,15	0,23	0,31	0,40	0,48	0,57	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,35	1,44	1,53	1,62	1,72	1,81	1,90	1,99	2,08
км.	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	1,25	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	0,51	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	0,35	0,42	0,48	0,54	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,27	1,33	1,40	1,47	1,53
	17	0,05	0,10	0,16	0,22	0,27	0,33	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,31	1,38	1,44
	18	0,05	0,10	0,15	0,20	0,26	0,31	0,37	0,42	0,48	0,54	0,59	0,63	0,71	0,77	0,82	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	0,13	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	0,43	0,48	0,53	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	23	0,04	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,28	0,33	0,37	0,41	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	0,35	0,40	0,44	0,48	0,52	0,57	0,61	0,65	0,69	0,74	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00

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

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

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

_													Ан	элоги, ра	сстояни	е, км.									
Расстояни	ie, KM.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	1	1,00	1,78	2,49	3,16	3,81	4,43	5,04	5,63	6,21	6,78	7,33	7,88	8,43	8,96	9,49	10,01	10,53	11,04	11,55	12,05	12,55	13,05	13,54	14,03
	2	0,56	1,00	1,40	1,78	2,14	2,49	2,83	3,16	3,49	3,81	4,12	4,43	4,74	5,04	5,34	5,63	5,92	6,21	6,49	6,78	7,06	7,33	7,61	7,88
	3	0,40	0,71	1,00	1,27	1,53	1,78	2,02	2,26	2,49	2,72	2,94	3,16	3,38	3,60	3,81	4,02	4,23	4,43	4,64	4,84	5,04	5,24	5,43	5,63
	4	0,32	0,56	0,79	1,00	1,20	1,40	1,59	1,78	1,96	2,14	2,32	2,49	2,66	2,83	3,00	3,16	3,33	3,49	3,65	3,81	3,97	4,12	4,28	4,43
	5	0,26	0,47	0,65	0,83	1,00	1,16	1,32	1,48	1,63	1,78	1,93	2,07	2,21	2,35	2,49	2,63	2,76	2,90	3,03	3,16	3,30	3,43	3,55	3,68
	6	0,23	0,40	0,56	0,71	0,86	1,00	1,14	1,27	1,40	1,53	1,65	1,78	1,90	2,02	2,14	2,26	2,38	2,49	2,61	2,72	2,83	2,94	3,05	3,16
	7	0,20	0,35	0,49	0,63	0,76	0,88	1,00	1,12	1,23	1,35	1,46	1,57	1,67	1,78	1,88	1,99	2,09	2,19	2,29	2,39	2,49	2,59	2,69	2,78
	8	0,18	0,32	0,44	0,56	0,68	0,79	0,89	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,59	1,69	1,78	1,87	1,96	2,05	2,14	2,23	2,32	2,41	2,49
	9	0,16	0,29	0,40	0,51	0,61	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,53	1,61	1,70	1,78	1,86	1,94	2,02	2,10	2,18	2,26
	10	0,15	0,26	0,37	0,47	0,56	0,65	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,48	1,55	1,63	1,70	1,78	1,85	1,93	2,00	2,07
	11	0,14	0,24	0,34	0,43	0,52	0,60	0,69	0,77	0,85	0,92	1,00	1,07	1,15	1,22	1,29	1,37	1,44	1,51	1,57	1,64	1,71	1,78	1,85	1,91
Объекты оценки,	12	0,13	0,23	0,32	0,40	0,48	0,56	0,64	0,71	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,34	1,40	1,47	1,53	1,59	1,65	1,72	1,78
KM.	13	0,12	0,21	0,30	0,38	0,45	0,53	0,60	0,67	0,74	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,13	1,19	1,25	1,31	1,37	1,43	1,49	1,55	1,61	1,66
	14	0,11	0,20	0,28	0,35	0,43	0,49	0,56	0,63	0,69	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,29	1,35	1,40	1,46	1,51	1,57
	15	0,11	0,19	0,26	0,33	0,40	0,47	0,53	0,59	0,65	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,22	1,27	1,32	1,37	1,43	1,48
	16	0,10	0,18	0,25	0,32	0,38	0,44	0,50	0,56	0,62	0,68	0,73	0,79	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40
	17	0,09	0,17	0,24	0,30	0,36	0,42	0,48	0,53	0,59	0,64	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
	18	0,09	0,16	0,23	0,29	0,34	0,40	0,46	0,51	0,56	0,61	0,66	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,23	1,27
	19	0,09	0,15	0,22	0,27	0,33	0,38	0,44	0,49	0,54	0,59	0,63	0,68	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,21
	20	0,08	0,15	0,21	0,26	0,32	0,37	0,42	0,47	0,52	0,56	0,61	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
	21	0,08	0,14	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,49	0,54	0,58	0,63	0,67	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12
	22	0,08	0,14	0,19	0,24	0,29	0,34	0,39	0,43	0,48	0,52	0,56	0,60	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
	23	0,07	0,13	0,18	0,23	0,28	0,33	0,37	0,42	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04
	24	0,07	0,13	0,18	0,23	0,27	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,79	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ

различного назначения в городах РФ по офертам

Ne n/n	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно- админ.	Жилые дома	Произв складск.	Отдых (рекревц.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,909	0,923	0,932	0,228	-	0,056
2.	Волгоград	Собств.	1		0,879	0,722	0,276	0,192	0,072
3.	Екатеринбург	Собств.	1		0,892	0,856	0,322	0,224	0,062
4.	Краснодар	Собств.	1	0,902	0,856	0,655	0,332	0,229	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1		0,832	0,745	0,312	0,188	0,059
6.	Москва	Собств.	1	0,908	0,824	0,648	0,184	0,171	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,842	0,686	0,715	0,302	0,242	0,061
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,908	0,832	0,878	0,276	0,238	0,069
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,890	0,892	0,767	0,248	0,182	0,057
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,902	0,843	0,658	0,209	0,170	0,060
11.	Саратов	Собств.	1		0,867	0,672	0,345	0,209	0,064
12.	Тюмень	Собств.	1		0,902	0,831	0,321	0,238	-
13.	Ярославль	Собств.	1		0,882	0,698	0,312	0,192	0,054
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние

местоположения)

№ п/п	Наименование, вазначение	Регрессионное уравнение	R²	R	РС, ППА, РЦ, ед.нзм.	Расстояние, едизм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно- административные	PC = 447 580*(Расстоянне от центра) ^{-1,856}	0,64	0,80	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.2.	Офисно- административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) ^{-0,918}	0,76	0,87	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.3.	Торговое	PC = 473н258*(Расстоянне от центра) ^{4,579}	0,87	0,93	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстоянне от центра) ^{-4,936}	0,63	0,80	руб./кв. м	KM.	Высокая
1.5.	Производственно- складское	PC = 69 444*(Расстоянне от центра) ^{4,854}	0,93	0,96	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
1.6.	Производственно- складское	IIIIA = 49 620 *(Расстояние от центра) ^{4,78}	0,86	0,93	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) ^{-1,417}	0,85	0,92	руб./кв.м	RM	Очень высокая
2	Московская область						•
	Оферты						
2.1.	Торговое	PC = 57 948*(Расстояние от МКАД)***	0,92	0,96	руб./кв. м	KM.	Очень высокая
2.2.	Производственно- складские	PC = 18 772*(Расстояние от МКАД) ^{4,732}	0,64	0,80	руб./кв. м	KM.	Высокая
3	Ленинградская област	ть					
	Оферты						
3.1.	Производственно- складское	PC = 8 662*(Расстоянне от КАД) ^{4,544}	0,73	0,85	руб./кв. м	KM.	Высокая
4	Ярославль		•		•	•	•
	Оферты						
4.1.	Производственно- складское	PC = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,652}	0,90	0,95	руб./кв. м	KM.	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-2023 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 П. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Габлица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки

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

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

Nº	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

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

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки пол объекты рекреации

N⊵	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	0.14
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные

No	Наименование фактора	Значимость
rei	наименование фактора	фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав и т.д.)	0,18
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Передаваемые имущественные права	0,10
4	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки сх продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические уоловия	0.09
7	Рельеф	0.09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъеждных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0.07

Ne2	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0/18
3	Почвенные и агроклиматические условия	0.18
4	Передаваемые имущественные права	s90.17
5	Наличие орошения	V 0.1
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,1

Так же данные: Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред.Лейфера Л.А.,

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

		Зе	мельнь	не учас	тки. Да	нные, у	средне	нные п	o Pocci	и ³	- 1	1.
п	лощадь,			1000	1000	177.5	анало	οr				7
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	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
z	100-200	0.74	0.89	1.00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
HE	200-300	0.68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1:21	1,23	1,25
eno	300-400	0,64	0,77	0.87	0,94	1,00	1.04	1,08	1,1/	1.13	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
BKT	500-600	0,59	0,71	0.80	0,87	0,93	0.97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
990	600-700	0,57	0.69	0.78	0,85	0,90	0.94	0,97	1.00	1,02	1,05	1,07
0	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

п	лощадь,				-		анало	OF.				
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	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
ним	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
eho	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
объект	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0.90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
5	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
ō	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
	900-1000		0.27	0.38	0.50	0.59	0.68	0.75	0.82	0.88	0.94	1,00

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

Таблища 32

п	лощадь,						анало	or .				
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1.71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
z	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
H	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
one	300-400	0.45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
PKT	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	Vf.184	1,18
90	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
0	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1.04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0.92	0.95	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0.89	0,93	0.97	1,00

Таблица 33

Π.	лощадь,	200			IUSAGAS A	ai	алог				
0.00	COT.	0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200
	0-10	1,00	1,30	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
опения	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
9	70-90	0,59	0.77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
PK	90-110	0,57	0,74	0.84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
94	110-130	0,55	0.71	0.81	0,88	0,93	0.97	1,00	1,03	1,06	1,09
90	130-150	0.53	0.69	0.79	0.85	0,90	0,94	0,97	1,00	1.03	1,05
160	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

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

Таблица 34

п	лощадь,						анало	οr				
-37	COT.	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	1,13	1,22	1,29	1.34	1.37	1,40	1.43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0.89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
2	100-200	0.82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1.21	1,23
объект оценки	200-300	0.78	0,88	0.95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13=	1.44	1,16
e H	300-400	0.75	0,84	0.91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
-	400-500	0,73	0,82	0.89	0,94	0.97	1,00	1,02	1.04	1,06	1.07	1,09
ĕ	500-600	0.71	0,80	0.87	0,92	0.95	0.98	1,00	1.02	1.03	1,05	1,06
ig.	600-700	0.70	0,79	0.85	0,90	0,93	0.96	0,98	1900	1,02	1,03	1,04
BKT	700-800	0.69	0.78	0.84	0,89	0,92	0.95	0,97	0.98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0.68	0,77	0.83	0.87	0.91	0.93	0,95	0.97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0.67	0.76	0.82	0.86	0.90	0.92	0.94	0.96	0.97	0.99	1.00

Таблица 35

п	лощадь,	Control Control	NIC-SOURCE	-000		111	анало	OF .	450-14-14-14-14	Standard Control	20-50	
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	2004 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900- 1000
	0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
z	100-200	0,57	0,81	1.00	1/17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
өн а ки	200-300	0,49	0,69	0.85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
ome	300-400	0,44	0,62	0.77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0.71	0,83	0.93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
OKT	500-600	0,38	0,54	0.67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1.14	1,18
9	600-700	0,36	0,51	0.63	0.74	0,83	0.89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
ō	700-800	0.35	0.49	0.61	0,71	0.79	0.85	0,91	0,96	1,00	1.04	1.08
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0.76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0.32	0,46	0.56	0.66	0.73	0.79	0.84	0.89	0.93	0.97	1,00

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

Таблица 36

п	пощадь,	9 0				aı	налог				
	COT.	0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110-	130- 150	150- 170	170- 200
	0-10	1,00	1,47	1,79	2.01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75
объект оценки	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
호	90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
.0	110-130	0,41	0.61	0,74	0.82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	11.13
9	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

Пл	ощадь,				-	A	анало	OF.		97	a.c. /	
	cor.	0- 50	50- 100	100-	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,08	1,13	1.17	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,28	1,29
	50-100	0,93	1,00	1,05	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,19
. [100-200	0,88	0,95_	1.00	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14
	200-300	0,85	0,92	0.96	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
1	300-400	0,83	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
	400-500	0.82	0,88	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,05
6	500-600	0.8%	0,87	0,91	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
8	600-700	0.80	9,86	0.90	0.94	0.96	0.97	0,99	1,00	1,01	1.02	1,03
9	700-800	0,79	0,85	0,89	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0.78	0,84	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0.78	0.84	0.88	0.91	0.93	0.95	0,96	0.97	0,98	0.99	1.00

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

Таблица 38

П	лощадь,						анало	DΓ				
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
- }	0-50	1,00	1,26	1.46	1,62	1,74	1.83	1,91	1,98	2,04	2,10	2,15
	50-100	0.79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,46	1,52	1,57	1,62	1,67	1,70
=	100-200	0.69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,36	1,40	1,44	1.47
呈	200-300	0,62	0,78	0.90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32
оценкал	300-400	0.57	0,72	0.84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	41,23
	400-500	0,54	0,69	0.79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1.14	1,17
ekt	500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
063	600-700	0.50	0,64	0,73	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
0	700-800	0,49	0,62	0.71	0.79	0,85	0.90	0,94	0,97	1,00	1.08	1,05
	800-900	0.48	0,60	0,69	0,77	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
	900-1000	0.47	0.59	0.68	0.76	0.81	0.85	0.89	0.92	0.95	0.98	1.00

Габлица 39

П	лощадь,			200	V s	ai	алог	1		a mpan	
	COT.	0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90-	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200
	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
Ξ	30-50	0,49	0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,53	1,60	1,68
опения	50-70	0,43	0.69	0,87	1,00	134.0	1,19	1,27	1,33	1,40	1,47
8	70-90	0,39	0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,33
ţ	90-110	0,36	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23
объект	110-130	0,34	0,54	0,69	0.79	0,87	0.94	1,00	1,05	1,10	1,16
90	130-150	0,32	0.52	0,65	0.75	0,83	0.89	0.95	1,00	1,05	1,10
	150-170	0,31	0.49	0,62	0.72	0,79	0.85	0,91	0,96	1.00	1,05
	170-200	0,29	0,47	0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00

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

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

Таблица 40

Π.	лощадь,						анале	oΓ				
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1.00	1,22	1,38	1,51	1,61	1.68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
	50-100	0.82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58
=	100-200	0.72	0,88	1.00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
¥	200-300	0.66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22=	1,25	1,27
оценки	300-400	0.62	0,76	0.86	0,94	1,00	1.05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
100	400-500	0.59	0,72	0.82	0,90	0,96	1.00	1,04	1.07	97,1%	1,12	1.14
ekt	500-600	0.57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1.03	1,05	1,08	1,10
90	600-700	0,56	0.68	0.77	0,84	0.89	0.94	0,97	1.00	1,03	1,05	1,07
0	700-800	0,54	0,66	0.75	0,82	0.87	0.91	0,95	0.97	1,00	1,02	1,04
	800-900	0.53	0.65	0,73	0,80	0.85	0.89	0,92	0.95	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0.52	0.63	0.72	0.79	0.84	0.87	0.91	0.93	0.96	0.98	1.00

Таблица 41

п	лощадь,						анало	OF.				
	COT.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,57	2.08	2,57	2,95	3.27	3,55	3.80	210111-21	-	- 0000
	50-100	0.64	1,00	1.33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
2	100-200	0,48	0,75	1.00	1,23	1,42	1,57	1,70	1.82	1,93	2,04	2,13
опенки	200-300	0.39	0,61	0.81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73
en e	300-400	0.34	0,53	0.71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1.44	1,51
	400-500	0,31	0,48	0.64	0,79	0,90	1.00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36
ekt	500-600	0.28	0,44	0.59	0,72	0,83	0.92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25
00	600-700	0,26	0,41	0.55	0,68	0.78	0.86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
0	700-800	0.25	0,39	0.52	0,64	0.73	0,81	0,88	0.94	1,00	1,05	1,10
	800-900		0,37	0,49	0,61	0.70	0.77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05
	900-1000		0.35	0.47	0.58	0.66	0.74	0.80	0.86	0.91	0.96	1.00

Таблица 42

n.	лощадь,					ai	налог				
	COT.	0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200
	0-10	1,00	1,16	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
ĕ	30-50	0,80	0.93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1.16	1,42
опенки	50-70	0.76	0.89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,413
₹	70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1.05	1,06	1.08	41.76
Þ	90-110	0,72	0.84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1.05	11,07
объект	110-130	0,70	0.82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1.03	1,05
9	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

П	пощадь,	CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE			4	1	анале	or a				
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	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	1:43	1.28	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	00.0	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
- Colonia	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
100	400-500	0.61	0.74	0.83	0,90	0,96	1.00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
5	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

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

Таблица 44

п	mattiant.	f:						повек				
11	лощадь, сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	анало 400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	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
HKM	200-300	0.83	0,91	0.96	1,00	1,03	1,05	1,07	1.08	1,09	1,10	⊕1,11
en e	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
EKT	500-600	0,78	0,85	0.90	0,94	0,96	0.98	1,00	1,01	1,03	1,04	1.04
90	600-700	0.77	0,84	0.89	0,93	0.95	0.97	0,99	1,00	1,01	1.02	1.03
0	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

п	лощадь.			#300Abatichan	Charles and Company of the Company		млн.че. анале	nr (1			
	сот.	0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	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
呈	200-300	0,46	0,66	0.84	1,00-	1.12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
опенки	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
ekt	500-600	0.35	0,51	0.64	0,76	0.86	0.93	1,00	1.06	1,11	1,16	1,20
90	600-700	0.33	0.48	0.61	0.72	0.81	0.88	0,94	1.00	1,05	1,10	1,14
0	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

	Земельные	участ				ку. Дан е 1 млн			м с чис	леннос	гью
п	лощадь.	*				aı	налог				
	φr).	0- 10	10- 30	30- 50	50- 70	70- 90	90- 110	110- 130	130- 150	150- 170	170- 200
C	0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2.07	2,13
V	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1.55	1,60
HOH	30-50	0.65	0,86	1,00	1.09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38
3	50-70	0,59	0.79	0,92	1.00	1,06	1,11	1,16	1,19	1.23	1,2
ə	70-90	0,56	0,75	0,86	0.94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
b	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1.04	1,07	1.10	1,14
объект	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1.06	1,10
100	130-150	0.50	0,66	0,77	0.84	0,89	0.93	0,97	1,00	1.03	1,06
100	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.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

		Земельн	ые участки	под пашни		2
Плоц	цадь, га			аналог		
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
объект	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
оценки	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1.00

Таблица 34

	Земел	выные участки п	од кормовые угодья	20,
Площа	дь, га		аналог	
41000001111900		<10	10-30	≥30
	<10	1,00	1,13	1,28
объект	10-30	0,89	1,00	1,13
оценки	≥30	0,78	0,88	1,00

Таблица 35

Площадь, га			аналог	
		<0,5	0,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,15	1,19
	0,5-5	0,87	1,00	1,04
	≥5	0.84	0.97	1,00

Таблица 36

Ппоша	земельнь	е участки, к		мые как залеж илог	ь
тиоще	ддь, га	<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	><10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

Источник: Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. под ред.Лейфера 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

учас	участков								
№ п/п	Наименование ЗУ	Услов	ня	Днапазоны 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.	010%	Города РФ				
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	09%	Москва, С-П,				
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	07%	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	1220%	Москва, С-П., М.О.				
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	06%	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.	028%	Москва, С-П				
		Земли мелких на	селенных пункто	В					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	1018%	M.O.				
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	1013%	M.O.				
3	Под и.ж.е.	Напиние песа или Отоутотрие		47%	M.O.				
5	Под н.ж.с.	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	011%	M.O.				
6	Под н.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	010%	M.O.				
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	07%	M.O.				
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	612%	M.O.				

№ п/п	Наименование ЗУ	Услов	ня	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		федеральной	федеральной		
		трассы	трассы		
	_	Наличие дороги с	Дорога		
9	Под н.ж.с.	твердым	грунтовая,	011%	M.O.
		покрытием	гравийная		
10	Под и.ж.с.	Наличие	Отсутствие	015%	M.O.
10	Под и.ж.с.	магазинов	магазинов	015%	M.O.
	Зем	ли загородных влад	ений до 30 км. от	городов	
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	816%	M.O.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу Выезд свы 2 км.		011%	M.O.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	012%	M.O.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	519%	M.O.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	710%	M.O.

Источник: СРК-2023 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 оценциков, Доверительный

интервал

Класс объектов	Активный рынок				
	Среднее	ее Доверител интерв			
Цены предлож	ений объект	ОВ	12.00		
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 оценцика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версня (по состоянию на 2021 г.)

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

интервал

Класс объектов	Активный рынок 💉				
	Среднее		ренный рвал		
Цены предлож	ений объек	тов			
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 застроику (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 оценциков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок				
	Среднее	1.000	гельный рвал		
Цены предложе	ний объект	ов			
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.

Таблица 1.3.2 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный	Жилая Торговая		Офисная		Производственно- складская		Земельные участки		
пункт	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-5	7-8	3-8	6-8	4-6	6-9	6-7	8-11	8-12
Боронск	(4,5)	(7,5)	(5,5)	(7)	(5)	(7,5)	(6,5)	(9,5)	(10)
Екатеринбург	3-5	6-7	5-6	7-9	4-5	8-10	6-7	10-11	9-12
Е материно) ра	(4)	(6,5)	(5,5)	(8)	(4,5)	(9)	(6,5)	(10,5)	(10,5)
Краснодар	3-4	5-7	4-5	7-10	3-6	7-10	5-7	9-12	8-12
түттү	(3,5)	(6)	(4,5)	(8,5)	(4,5)	(8,5)	(6)	(10,5)	(10)
Москва	4-6	5-10	5-6	9-11	6-7	9-11	5-8	9-13	9-12
112001001	(5)	(7,5)	(5,5)	(10)	(6,5)	(10)	(6,5)	(11)	(10,5)
Новосибирск	3-5	5-7	5-6	8-10	5-6	9-11	4-7	10-12	9-11
-	(4)	(6)	(5,5)	(9)	(5,5)	(10)	(5,5)	(11)	(10)
Ростов-на-	4-5	6-8	5-7	9-10	6-7	8-12	6-9	10-13	10-12
Дону	(4,5)	(7)	(6)	(9,5)	(6,5)	(10)	(7,5)	(11,5)	(11)
С Петербург	4-5	6-9	5-9	8-10	4-6	10-12	6-9	10-12	9-12
	(4,5)	(7,5)	(7)	(9)	(5)	(11)	(7,5)	(11)	(10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
	•	•	'	Средние	города		•		
D	3-6	7-9	5-7	8-9	6-8	8-12	7-9	9-12	9-13
Владивосток	(4)	(8)	(5)	(8,5)	(7)	(10)	(8)	(10,5)	(11)
Омск	3-5	7-9	6-8	9-11	4-6	8-12	6-8	10-13	9-12
OMCK	(4)	(8)	(7)	(10)	(5)	(10)	(7)	(11,5)	(10,5)
6	6-7	9-12		8-12		9-11		10-13	11-15
Севастополь	(6,5)	(10,5)	-	(10)	-	(10)	-	(11,5)	(13)
-	4-6	7-9	5-7	8-12	5-7	8-13	4-8	10-12	11-13
Ставрополь	(5)	(8)	(6)	(10)	(6)	(10,5)	(6)	(11)	(12)
m c	4-6	8-10	5-7	8-11	5-7	8-12	6-8	8-13	11-14
Тамбов	(5)	(9)	(6)	(9,5)	(6)	(10)	(7)	(10,5)	(12,5)
Т	4-6	7-9	4-7	8-10	5-8	9-12	6-9	10-14	11-12
Тверь	(5)	(8)	(5,5)	(9)	(6,5)	(10,5)	(7,5)	(12)	(11,5)
Среднее по				· · ·				` ′	` ' '
средним	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
городам						_			
	•		Небольп	шие города и	населенные	пункты	•	•	•
Московская	5-8	8-10	5-9	10-13	6-10	10-13	8-9	11-14	11-13
область	(6,5)	(9)	(7)	(11,5)	(8)	(11,5)	(8,5)	(12,5)	(12)
Примечание. В с	robray maaa	no cuennee an				, , , ,			

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

Источник: СРД-32, 2023 год под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Выводы: : Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 3 054,00-110 000,00 руб./ кв. м Среднее арифметическое значение 37 426,27 руб./кв. м В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 77,42%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами..

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин

земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

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

- ✓ Законодательная допустимость: предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
- ✓ Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Участок используется в севообороте

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

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

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

Так как в данном отчете оценивается свободный земельный участок, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

Выводы:

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

Рассматриваемые объекты недвижимости относятся к землям сельскохозяйственного назначения, представляют собой сельскохозяйственные угодья.

Земельный участок не участвует в севообороте. Для инвестора этот земельный участок привлекателен в ввиду его близкого расположения к реке. Так же он находится рядом с жилым массивом, что делает его привлекательным для застройки жилыми домами. Оценивается для сельскохозяйственного производства.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно–кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сараи или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

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

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Определение справедливой стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода Методология проведения оценки стоимости земли Земельный участок — это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Подходы к оценке земли Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного
- сравнительного
- доходного

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Оцениваемый земельный участок находится на праве собственности у юридического лица. В рамках данной оценки, земельный участок рассматривается как условно свободный от застройки, Для оценки используются следующие методы

Методы оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

Nº n/n	Наименование	Описание
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права

Источник информации: Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие/ В.И.Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. - М: КНОРУС, 2008. - 208 с.

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. Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельных участков объектов недвижимости с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельных участков объектов недвижимости;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельных участков объектов недвижимости; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельных участков объектов недвижимости;

расчет справедливой стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого объекта (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта) 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 (платежденежными 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 аналогов от земельных участков объектов недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с земельными участками объектов недвижимости. При этом предполагается, что сделка с земельными участками объектов недвижимости будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Для земельного участка в качестве единицы сравнения используется удельная характеристика - цена за единицу площади участка (удельная цена):

квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;

«сотка» (сто кв.м.) — для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Для расчета стоимости земельного участка Объектов оценки Оценщиком использовался метод сравнения продаж. При этом Оценщиком предполагалось, что данный земельный участок свободен от каких-либо улучшений.

Определение справедливой стоимости земельного участка Основные этапы оценки при сравнительном подходе:

- 1. Формирование базы данных с занесением в нее сделок с объектами, информация по которым проверена и достоверна.
 - 2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.
 - 3. Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым Объектом
- 4. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам Объекта оценки путем внесения корректировок:
 - 5. Определение стоимости единицы сравнения по каждому из аналогов.
- 6. Введение корректировки на условия финансирования и налогообложения расчет эффективной цены единицы сравнения на момент сделки.
- 7. Введение корректировки на время сделки расчет текущей эффективной цены единицы сравнения.
 - 8. Введение корректировки на передаваемые юридические права и ограничения.
 - 9. Введение корректировки на торг.
 - 10.Введение корректировки на местоположение.
 - 11. Расчет и введение корректировки на физические характеристики объекта.
 - 12. Процентные корректировки к единице сравнения.

- 13. Относительные денежные корректировки к цене единицы сравнения.
- 14. Абсолютные денежные корректировки.
- 15. Расчет и анализ приведенных цен каждого из аналогов.

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:

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

гле:

С – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

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

Кіј – величина относительной корректировки (процентной), %;

К'іі – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м;

і – номер элемента сравнения;

ј – номер объекта-аналога;

Vj — весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектованалогов;

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 Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

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):

energylomine onemental epathenia (n. 22e \$CO 327).
□ 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
Zarock a commence constitute minimized

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в Φ CO V и Φ CO N2 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 опенке».

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.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Таблица 3

					таолица э		
Элемент сравнения	Единица	Объект оценки		Объекты сравнения			
элемент сравнения	измер.		1	2	3		
Цена предложения	руб.		28 000 000	3 100 000	5 000 000		
			https://kaluga.move.r				
			u/objects/prodaetsya				
			_sh_naznacheniya_p	https://kaluga.cian.ru/s	https://www.avito.ru/kreme		
Источник информации			loschadyu_140000_k	ale/suburban/2457028	nki/zemelnye_uchastki/ucha		
источник информации			vm_ploschadyu_140	62/	stok_24_ga_snt_dnp_22660		
			0_sotok_kalujskaya_	02/	86381		
			tarusskiy_tolmachev				
			o_6870655476/				
Единица сравнения	Сот.						
Цена предложения	руб		28 000 000	3 100 000	5 000 000		
Общая площадь, сот.	сот	343,7	1 400	101	240		
Цена за ед. площади	руб/сот		20 000	30 693,07	20 873		
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/сот		20 000	30 693,07	20 873		
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные		
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%		
Скорректированная цена	руб/сот		20 000	30 693,07	20 873		
Условия продажи			Торг	Торг	Торг		
Корректировка	%		-14,4%	-14,4%	-14,4%		
Скорректированная цена	руб/сот		17 120,00	26 273,27	17 867,29		
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2023	октябрь 2023	октябрь 2023	октябрь 2023		
Корректировка	%		0,0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб/сот		17 120,00	26 273,27	17 867,29		
Местоположение		Россия, Калужская	Калужская область,	Калужская область,	Калужская область,		

Duonovit opopyoving	Единица	Объект оценки		Объекты сравнени	Я	
Элемент сравнения	измер.		1	2	3	
		область,	Тарусский район,	Боровский район,	Жуковский р-н, с.	
		Дзержинский район,	деревня Толмачево	Коростелево деревня	Оболенское	
		в районе д.				
		Косатынь				
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена	руб/сот		17 120,00	26 273,27	17 867,29	
Физические характеристики						
Назначение		Сельскохозяйственн	Сельскохозяйствен	Сельскохозяйственн	Сельскохозяйственного	
Пазначение		ого назначения	ного назначения	ого назначения	назначения	
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена	руб/сот		17 120,00	26 273,27	17 867,29	
Общая площадь	сот	343,7	1400	101	240	
Корректировка	%		18,36%	-13,67%	-4,22%	
Скорректированная цена	руб/сот		20 263,23	22 681,71	17 113,29	
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе	
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена	руб/сот		20 263,23	22 681,71	17 113,29	
Расположение у реки, водоема		рядом	Рядом	Рядом	Рядом	
Корректировка	%		0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб/сот		20 263,23	22 681,71	17 113,29	
Количество корректировок			2	2	2	
1/ n			0,5	0,5	0,5	
Сумма (1/ п)				1,5		
Весовые коэффициенты			0,333333		0,333333	
Цена за ед. общей площади	руб/сот		20 019,41			
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м			200,19		

Обоснование вносимых корректировок

Цена предложения

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае — сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным 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.294,

Справочник оценцика 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

Активный рынок 💉				
Среднее	е Расширенн интервал			
жений объект	гов			
11,7%	6,8%	16,7%		
10,1%	5,5%	14,6%		
14,4%	8,5%	20,4%		
	Среднее жений объек 11,7% 10,1%	Среднее Расши интемений объектов 11,7% 6,8% 10,1% 5,5%		

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -14,4%.

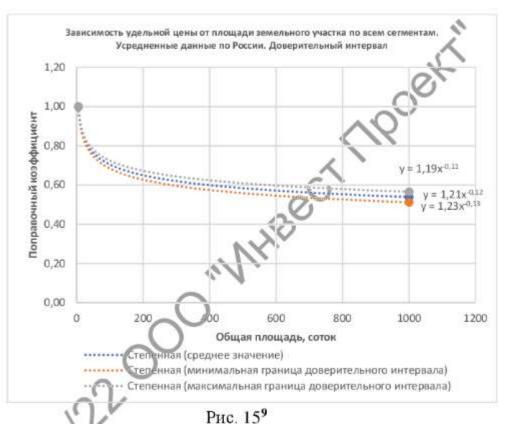
Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть II под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.126

Графики зависимостей

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России



Y=1,21*x^-0,12 Корректировка равняется(Coo/Coa-1)*100%

Таблица 4

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	343,7	1 400	101	240
Коэффициент	0,600404	0,507283	0,695451	0,64071
Корректировка		18,36%	-13,67%	-4,22%

Корректировка= C_o/C_A

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от прочих населенных пунктов. Они не отличаются друг от друга. Корректировка не требуется.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные карактеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон

в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код	
Центр региона	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	SK	
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	111	
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV	
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V	

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в октябре 2023 года. Корректировка не требуется.

Расположение у реки, водоема

Объект оценки, как и объекты аналоги располагается рядом с рекой Корректировка не требуется.

Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 6 880 000 рублей В том числе:

Таблица 5

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка, руб., без учета НДС округленно
40:04:192001:69	Косатынь	34 370	200,19	6 880 530,30	6 880 000
	6 880 530,30	6 880 000			

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 6.

Таблица 6

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	6 880 000
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 иерархий2. 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 7

	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 8:

82

 $^{^2}$ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблина 8

					т аолица о
№ п/п	 Наименование фактора 		Сравнит.	Доходный	Затратный
J\⊻ 11/11	ттаименование фактора	фактора	подход	подход	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%
Результ	ирующий вектор приоритетов	100%	100,00%	00,00%	00,00%

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

Таблица 9

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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

 $PC = PC_{cpabh.} \times 1,00$

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет: 6 880 000 рублей

(Шесть миллионов восемьсот восемьдесят тысяч рублей) без учета НДС³

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.

³ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 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–pecypcы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
- 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 опенки.

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 оценцика 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 предпосылках 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 относится - 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 строительный 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

Источник определения доли земельного участка

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

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

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

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

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

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



Издаельны и торкушье агенты могут представлять сною ембстивность «дакомым куском», потому как сраинивают ее с другимы по прицанну, основащиму только на нене за квадратный фут. Тем на менее екзи клекство помещения явко уступает предпожениям вын курситов, оно заслуженает силлан. Инзаргдени не равизеется «пели кой возможности». Не стоит оценивать джбой метраж стаклартны ми мерками.

Наскольно точно измерен метраж? Несмотря на то что ваддельна и их агенты допольно часто скравают свои способы измерения метража, наниные инвестиры продолжанот полататься на точность измерения измерений и слинком поддю полимают, что вычисления обманчим. В тех случаях, когда ценя на наклады кнадрачный фут доя нас Оградите себи от пома, котды ценя на наклады кнадрачный фут доя нас Оградите себи от пома, котды й на пенетнеге, обнаружив, что приобрени квадратный фут помещения соисем не по той цене, на коткорую рассчитынали.

Размер земельного участка и особенности эдания

Во многих горквах обедая стоимость участва со здаливем на 30-70% соствит ил стоимости земли, в пределах которой находится жаните. Даже малейшие отганов в размерах земельного участва или других особенпостих могут изменить стоимость участва (в любую сторюну) на деятси тыстч дахларов по сравнешно и другими предможениями.

Сравним два здания-трипленска (трехжвартирные дома). Обаздания приносят практически одиналовый рентный доход. В то же время одинатой—по дене трипленс предлагается из продъжу по цене 289 тыс. долгаров, в дру-ем такой собственности, предлажение за 289 тыс. долгаров, в дру-ем такой собственности, предлажение за 289 тыс. долгаров покажется нам более привлекательным. Но в действительности предложение за 369 тыс. долгаров такта есбе «сарытую ценность». Что это опаравет? А то, что размер участка (и эминрование) этой собственности предлаженный клиницы.

Дополнительныя площадь, участка может полнолить нам соорулить еще одно заявле, щрюзнку или склад, сххдать прехрасный янд учите линдивфт, возможность доступа (инсколько легия вигомобили смогут закожить и высажить с террытории собственности) и удоб-

QE 4

> ны (бассейны, теннистые ворты, рабочие и гаражные помещения). равнение места и особстностей адания позволит вам ощутить разнну между предложениями.

Иниван собственность

Когда приобретается недвиженность, вы палите за зовстю и зданяя, но индывается недвижимость. Запрацинаемия владельнам цена может включить и миниро габеляенность — можки и сущились, хоподпланики, фурвитуру, шторы и жаликан, оконивы и комнатные компационеры, веркальные степы и прочие игрибуты, не иходицияе и почу ддалия.

нену дамана.

Кроме этоко, выставленная цена будет включать имущество, когорое было адантировано для использования в данном здания (даконодательство классификанруют это как денжаже имущество, со-

жименное с пейчижимых .

К. акуму типу имущества относятка покалечные неитисикчум, колитисимы приборы, достры, поклемные двера, мускрокабрящь ослетительные приборы, достры, поклемные двера, мускрокабрящь имущества, како строенные мобаль сооственность, выдоозающае двиное поущества, столу весподают, помощества, какое двиное имущества, столу постры выдочных продывать двиное имущество включено в двер сделям подробну выновить, какое двиное имущество включено в двер сделям в рекомендую пропудаться по всей плинамущество уже после продыми, неского в вей плинамущество уже после продыми, неского в вей плинамущество уже после продыми, неского в вей плинамущество уже после продыми.

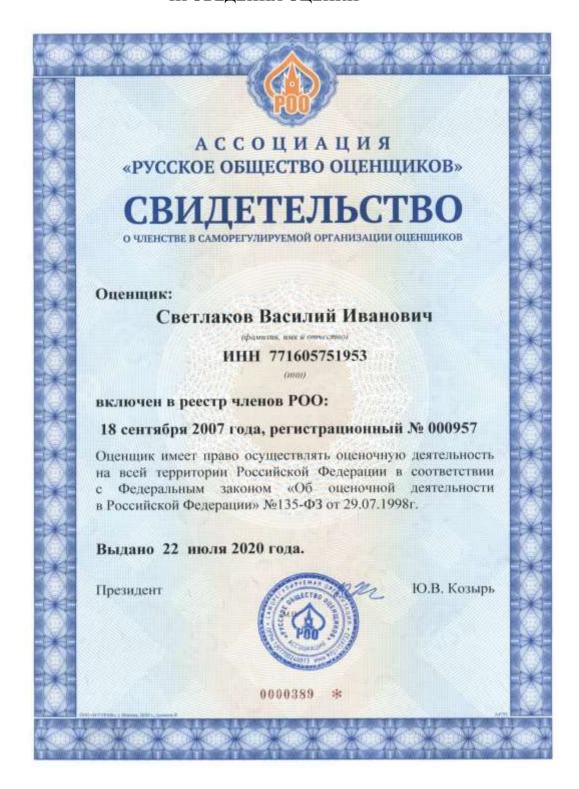
Избегністе недоразуменнії и разочированнії. Специально оговорите путкт о том, что проділієм заберет є собой, а что останстки на месте. Виссите это имущество и контрикт на приобретение собственности или в специальное приложение.

Уважайте права и ограничения

«Это мон частиля собственность! Что хочу, то и деланд», бали времени, когда ограниреския допирования, строительный воденс, прави видислыден, арекцивае договорю, закладные и многие другие завоны были не так уж важим. Тогда выше пламенное желание отсхивнать вобственную скободу могло то завачать. Но не сегодия.

88

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ









ПОЛИС № 3/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 3/2023/СП134/765 от 24.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953) Адрес регистрации: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим пицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или призначений Страховщиком факт причинения ущерба дойствиями (бездействием) Страховаталя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегупируемой организацией оценциков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причинения ущерба. Возмещение ущерба, причинения от венности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоврность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, установленной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, установленной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, установленной или иной стоимости объекта оценки, установленной или иной стоимости объекта оценки, установленной или иной стоимости объекта оценки от установленной при условии, пой фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, ито: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия объекта оценки от режования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), привединею к пределах срока действия определения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки, дата оценки деятельности был причинения страхования и в редеражения окременной деятельности был причинения и пределах территории страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в состемении с законодательность обоснование требование о к причинению ущерба. Выгодоприобретательного действия, законодательства. Российской Федерации, предъявление обоснования на наменения оценки. Оселения обоснования в пределения обоснования на возмещения ущерба в состемения оценки. Учительность обосн
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	пресъявляемым к оценцикам. Страховая премия премиривается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж ЦКиПД ДБМР

(Комарницкая М.И.)

«24» марта 2023г.

Страхователь:

Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«24» марта 2023г.

POCTOCCTPAX



ПОЛИС № 246/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА. ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 246/2023/СП134/765 от 6 сентября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических пиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
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, безнапичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2023 г. по «01» октября 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интерасы Страхователя, связанные о риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения трабований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем неплатся установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) сценцика, заключившего со Страхователем трудовой деаговр: - ущерба в результате нарушения дововора на проведения сценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального законз от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного а течение срока действия Дововора страхования, производитель в течение срока исковой деяности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступления событий, при условии, что: 1. Действие (бездействия), приведшего к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия освора страхования с и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территорией страхования считается территорией страхования считается перритории редерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки, дата сценки) - дата, по составнию на которую определена стоимость объекта оценки, дата сценки) - дата, по составнию на которую определена стоимость объекта оценки. 3. Ущерб Выгодоприобретателями вредультате осущаствления оценкиной деятельности был причинен в пределах территории страхования, в также в пределах срока действия договора страхования пределах переделах переделах переделах переделах переделах переделах деяки ущерба, оценкцику доветено рассийской Федерации, предъягляемым к оценкцикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж:ЦКиПП ДБМР

(Комарницкая М.И.)

(лодиись) М.П.: «Об» сентября 2023»

Страхователь:

(подпись) TO PORT MITS TO

Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтунговая Фирма «КонС»

Генеральный директер

(Светлаков В.И.)

квалификационный аттестат в области оценочной деятельности No 022817-1 « 25 » RHOIN 20 21 r. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению опеночной деятельности «Оценка недвижимости» Светлакову Василию Ивановичу выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от «25 кнои 20 21 r. No 205 Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » июня

20 24 г.

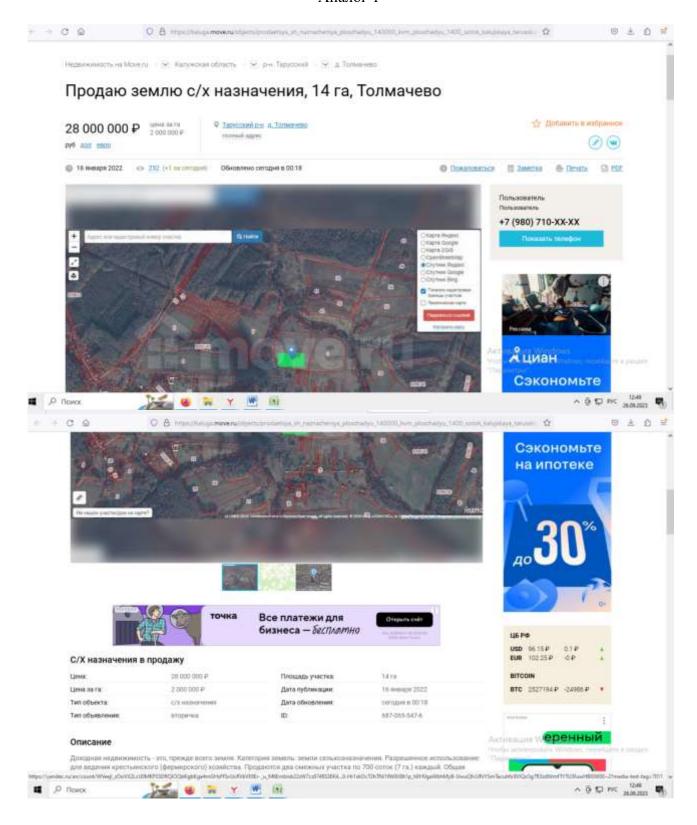
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

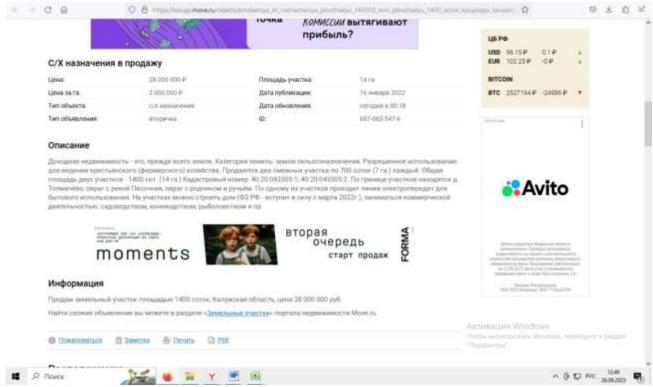




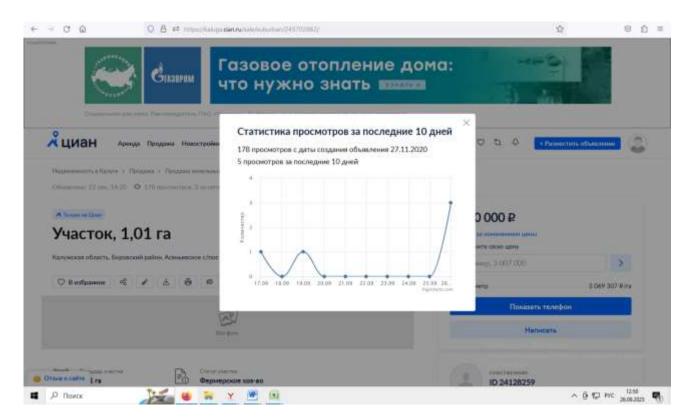
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Сканы объектов- аналогов Объекты-аналоги

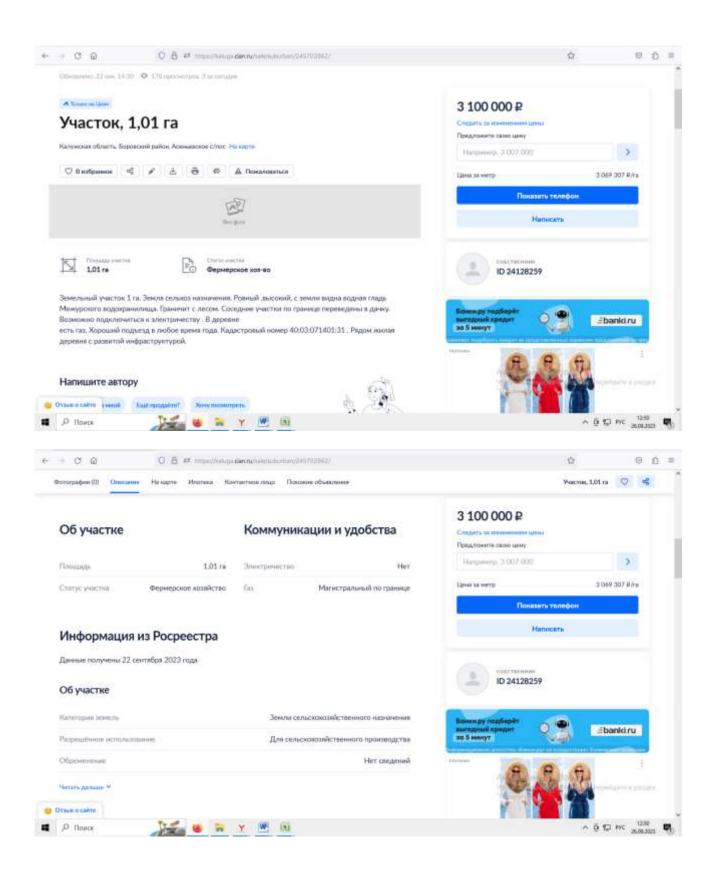
Аналог 1





Аналог 2





Аналог 3

