



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

**Отчет №3-03/02-24**  
**об оценке справедливой**  
**стоимости**  
**Земельного участка**  
Адрес: РФ, Тульская область,  
Ленинский район,  
сельское поселение  
Обидимское, с. Пятницкое,  
участок 68  
Кадастровый номер:  
71:14:011116:206  
  
Дата оценки:  
**02 февраля 2024 года**  
Дата составления отчета:  
**02 февраля 2024 года**

**Заказчик:** Акционерное общество "Финансовый брокер "Август"  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом  
рентный «Красногорье»  
**Исполнитель:** ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2024

## Сопроводительное письмо

02 февраля 2024 г.  
г. Москва,  
г-ну Роговскому К.А.

Уважаемый Кирилл Анатольевич!

В соответствии с Дополнением № 22 Договору № Кр23/08/23 от 23 августа 2023 года, между Акционерным обществом "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Красногорье»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Обидимское, с. Пятницкое., участок 68, 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)) - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

**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:** 02 февраля 2024 г.

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

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

### Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект оценки представляет собой: земельный участок площадью 2500+/-35 кв. м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 71:14:011116:206. Объект расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 1) №71-71/001-71/001/024/2015-152/2 от 10.02.2015 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 ноября 2023 года. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», 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 использование результатов оценки и связанные	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.

с этим ограничения	
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования
Основания для проведения оценки	Дополнение № 22 к Договору № Кр23/08/23 от 23 августа 2023
Порядковый номер отчета:	3 – 03/02-24
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	02 февраля 2024 года
Дата составления отчета	02 февраля 2024 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки полученные:	
Сравнительный подход	1 100 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	1 100 000 рублей

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

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате сравнительного подхода.

### **Заявление о соответствии**

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее 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 требованиях 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 02 февраля 2024 года, составляет:**

**1 100 000**

**(Один миллион сто тысяч) рублей, без учета НДС<sup>1</sup>**

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

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



В.И. Светлаков

<sup>1</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА.....	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....	9
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	12
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,.....	13
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	60
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	60
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	60
3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	65
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	68
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	69
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	69
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	82
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	84
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	86

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>Объект оценки представляет собой:                  земельный участок площадью 2500+/-35 кв. м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 71:14:011116:206.                  Объект расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность:                  1)№71-71/001-71/001/024/2015-152/2 от 10.02.2015 г.                  на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 ноября 2023 года.                  Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Общая долевая собственность:                  1)№71-71/001-71/001/024/2015-152/2 от 10.02.2015 г.                  Существующие ограничения (обременения) права:                  Доверительное управление:                  1)№71-71/001-71/001/024/2015-152/3 от 10.02.2015 г.                  Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье»                  ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100</p>
<p>Обладатель оцениваемых прав:</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки ):</p>	<p>Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</p>	<p>Оценщику не известны</p>
<p>Соблюдение требований законодательства России:</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p>Вид определяемой стоимости объекта оценки</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от</p>

	11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»), в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	02 февраля 2024 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 ноября 2023 года.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
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:	отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование,	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета

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

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о заказчике

**Организационно- правовая форма:** Акционерное общество

**Полное наименование:**

Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Красногорье»

**Краткое наименование:**

АО "ФБ "Август" Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»

Юридический адрес:

119002, г. Москва, Сивцев Вражек пер, д. 29/16, помещ.1/7/1

Адрес местонахождения:

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б, офис 627

Почтовый адрес:

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б, офис 627

**ОГРН:** 1023403844100

**ИНН:** 3445028704

**КПП:** 771001001

**Расчетный счет:** 40701810800000002208 в АО «Райффайзенбанк»

**БИК:** 044525700

### Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: [2901692@mail.ru](mailto:2901692@mail.ru)

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.

«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «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.

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

**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, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ( В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

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

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

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

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

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

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

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

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

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

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

○ при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

○ все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

○ Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

○ заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

○ Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

○ мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

○ результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

○ события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

○ Округление справедливой стоимости до -4 знака.

○ Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

○ ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

○ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

#### **1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную

деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

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

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

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

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

**Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

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](http://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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 ноября 2023 года.

### **1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,**

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»)

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

### **1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

### **2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА**

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются Владельца инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», 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.

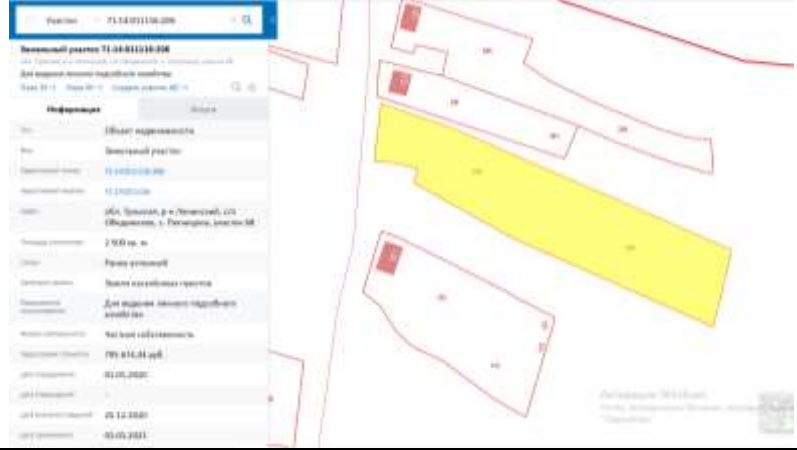
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии,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

## 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой: земельный участок площадью 2500 кв.м. Категория земель:, кадастровый номер 71:14:011116:206.

Объект расположен по адресу:

**Таблица 1**

Земельный участок 1	
Местоположение	обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Обидимское, с. Пятницкое, участок 68
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель, разрешенное использование	«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв.м.	2 500+/-35
Кадастровый номер:	71:14:011116:206
Кадастровая стоимость:	840 950
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 ноября 2023 года.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для ведения личного подсобного хозяйства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	По границе
Инфраструктура	развита.
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №71-71/001-71/001/024/2015-152/2 от 10.02.2015

Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
--------	--

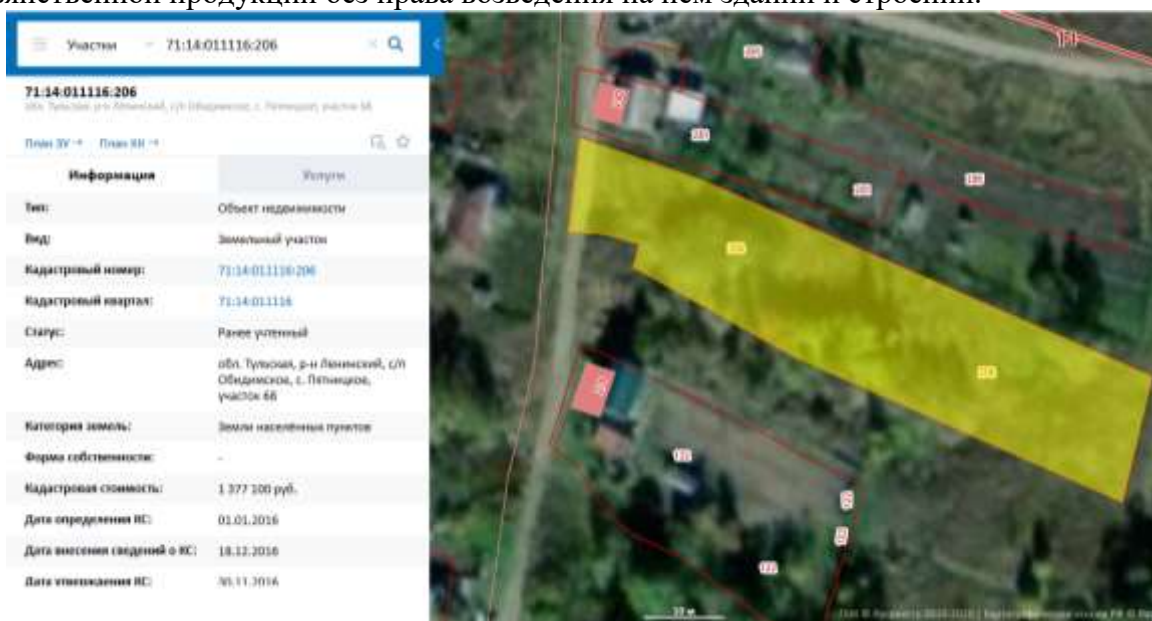
Участок находится на границе имения Александровых. На участке возможно подключение всех коммуникаций. Рядом протекает река Упа приток Оки. Там она метров 40-50 шириной. Вдоль участка проходит водоохранная зона.

Согласно Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" (с изменениями и дополнениями) Статья 4. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства

1. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

2. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.



АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

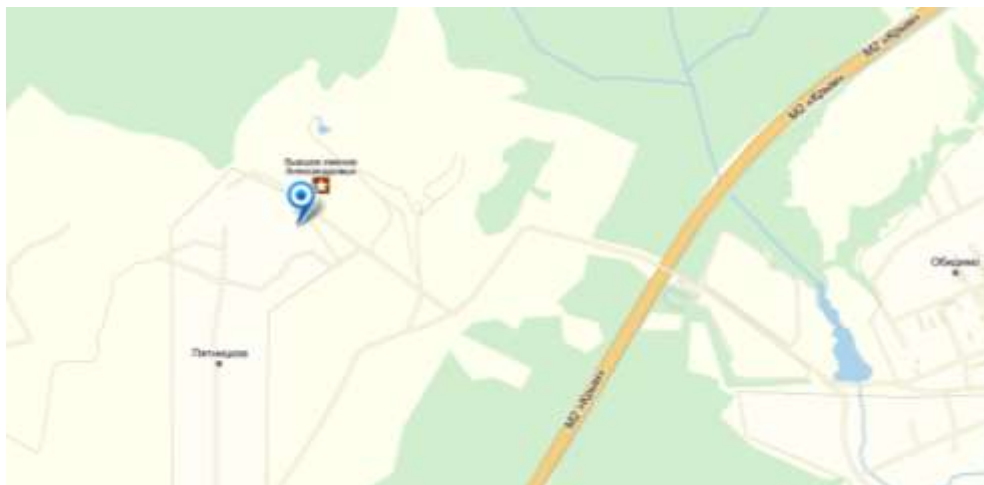


Рис 2.1 Местоположение объекта оценки

До трассы М2 Крым по прямой - 1 км. Если ехать в объезд по асфальтовой дороге - 2 км.



От Тулы участок располагается в 15-20 км.

Усадьба Александровых

Не так уж много можно встретить в наших местах старинных усадеб, сохранившихся до наших дней практически в своём первоизданном виде. Исключение составляют разве что усадьбы-музеи, вроде Поленово или Ясной Поляны. До недавнего времени таким исключением была и усадьба помещиков Александровых в селе Пятницкое ( ранее- село Близна ). Немалую роль в этом сыграло то, что Александровы были людьми спокойными, справедливыми, за роскошью не гнались, крестьян не претесняли, а потому пользовались среди народа уважением. И в годы революции, когда множество усадеб было сожжено и разграблено, крестьяне Пятницкого имение не тронули.

Отставной лейтенант флота Иван Николаевич Александров приобрёл усадьбу в двадцатых годах 19го века после смерти прежней владелицы- помещицы Елены Ивановны Глазовой. Тогда основной дом усадьбы был бревенчатым. Сын Ивана Николаевича, Владимир, в 1860х годах занялся благоустройством усадьбы. При нём было построено большинство сохранившихся до наших дней строений, а господский дом обложен кирпичом. Позже дом был расширен за счёт двух пристроек.

При Иване Николаевиче Александрове, в 1835 году, был достроен каменный Спасо-Преображенский храм, строительство которого началось ещё при прежней хозяйке поместья, но приостановилось после её смерти. Храм был возведён на месте обветшавшей деревянной церкви, установленной в честь обретения иконы святой Параскевы Пятницы ( она же дала современное название селу- Пятницкое ). Интересно то, что действовал храм аж до 1937 года, когда местный священник был арестован, а здание отведено по зернохранилище. Кто и зачем его потом разрушил ( а разрушали явно целенаправленно )- не знаю. Сейчас, пройдя несколько десятков метров вправо от въезда на центральную аллею усадьбы, можно увидеть часть стены- всё, что осталось от храма.

#### **АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

По своему местоположению, оцениваемый земельный участок интересен для застройки усадьбой. Близость с Тулой, хорошее транспортное сообщение. Рядом располагается река. На соседнем участке располагается исторический памятник усадьба Александровых. Хорошее место для семейного отдыха.



## 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

#### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Ноябрь – декабрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+3,3%** г/г, к уровню двухлетней давности рост на **+1,2%**. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на **+4,4%** г/г (в октябре **+5,1%** г/г), а к уровню двухлетней давности – на **+2,1%** (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил **+0,04%** м/м SA после **+0,3%** м/м SA месяцем ранее.

2. Рост **промышленного производства** в ноябре сохранился на высоком уровне – **+4,3%** г/г после **+5,3%** г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: **+3,9%** после **+3,6%** в октябре. С учётом сезонности производство выросло на **+0,1%** м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до **+3,6%** г/г после **+3,5%** г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в **обрабатывающей промышленности** в ноябре вырос на **+8,1%** г/г после **+9,5%** г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (**+0,1%** м/м SA). К уровню двухлетней давности: **+8,5%** в ноябре после **+8,2%** в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до **+7,5%** г/г после **+7,4%** г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся **машиностроительный комплекс** (**+4,6** п.п., **+0,1** п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с **химическим** и **металлургическим** комплексами эти три сектора дают около **89%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

**3.1. Машиностроительный комплекс** в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: **+28,8%** г/г после **+28,2%** г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства **+23,9%** г/г после **+25,5%** г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+38,9%** г/г), **электрооборудования** (**+22,8%** г/г), **автопроизводство** (**+53,1%** г/г), **прочих транспортных средств** (**+21,8%** г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (**+6,5%** г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: **+24,3%** после **+20,2%** месяцем ранее.

**3.2.** Рост выпуска продукции **металлургического комплекса** в ноябре составил **+5,7%** г/г после **+9,4%** г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора **+1,2** п.п. после **+2,0** п.п.). При этом продолжился активный рост **металлургического производства**: **+4,9%** г/г после **+1,2%** г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на **+10,7%** после **+10,6%** месяцем ранее.

**3.3.** Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать **химическая промышленность**: **+13,8%** г/г после **+15,0%** г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора **+1,4** п.п. после **+1,6** п.п.). Наибольший плюс – в **фармацевтической отрасли** **+28,8%** г/г после **+13,8%** г/г. В производстве **химических веществ и продуктов**, а также производстве **резиновых изделий** темпы роста составили **+11,7%** г/г после **+15,6%** г/г и **+9,9%** г/г после **+13,7%** г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на **+7,4%** после **+8,6%**.

**3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс** после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: **+0,1%** г/г после **-1,9%** г/г. К уровню двухлетней давности **-1,0%** после **-1,7%** месяцем ранее.

**3.5.** Устойчивым остаётся рост в **пищевой промышленности** – в ноябре **+3,3%** г/г после **+4,2%** г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство **пищевых продуктов** – **+4,5%** г/г после **+5,7%** г/г, **напитков** – **+3,6%** г/г после **+4,4%** г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила **+5,2%** после **+5,4%** месяцем ранее.

**4. Добывающий сектор** в ноябре продемонстрировал темпы **-0,4%** г/г после **-0,1%** г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала **добыча прочих полезных ископаемых** (**+26,6%** г/г после **-15,7%** г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по

сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

**5. Рост объёма строительных работ** в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.). **6.** В ноябре рост объёмов **оптовой торговли** сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

**7.** В ноябре **грузооборот транспорта** вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

**Без трубопроводного транспорта** в ноябре **грузооборот** вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

**8. Кредитование экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

**Кредитование юридических лиц** в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

**9. Потребительская активность** продолжила расти в ноябре.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении. **Оборот розничной торговли** в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

**Платные услуги населению** в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

**Оборот общественного питания**<sup>1</sup> в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

**10.** С начала года по 25 декабря **инфляция** составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по **промышленности** в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

**11. Безработица** в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – **2,9%** от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) **рост заработной платы в номинальном выражении** ускорился и составил **+17,2% г/г** после +13,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+9,9% г/г** после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на **+13,7% г/г**, реальная – на **+7,7% г/г**.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>												
<b>ВВП</b>	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 <sup>1</sup>	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
<b>Инфляция</b>												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 <sup>2</sup>	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 <sup>3</sup>	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 <sup>3</sup>	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 <sup>1</sup>	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 <sup>1</sup>	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь–сентябрь 2023 г.

<sup>2</sup> В ноябре / по состоянию на 25 декабря

<sup>3</sup> Январь–октябрь 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-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	2,8
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-8,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-8,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>7,5</b>	<b>8,1</b>	<b>9,5</b>	<b>10,2</b>	<b>10,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>6,3</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,8	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,8	-8,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-6,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,6	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	28,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>23,3</b>	<b>28,8</b>	<b>28,2</b>	<b>37,9</b>	<b>32,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-5,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-9,9</b>	<b>-8,7</b>	<b>3,6</b>	<b>11,8</b>
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не кл. в другие группы	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	<b>90,6</b>	<b>97,0</b>	<b>94,1</b>	<b>96,6</b>	<b>95,3</b>	<b>90,4</b>	<b>81,0</b>	<b>72,7</b>	<b>67,5</b>	<b>62,3</b>	<b>59,4</b>	<b>66,0</b>	<b>84,7</b>
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	<b>15,0/ 16,0<sup>1</sup></b>	<b>15,0</b>	<b>13,0</b>	<b>13,0</b>	<b>12,0</b>	<b>8,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>9,5</b>	<b>20,0</b>
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup>По состоянию на 27 декабря 2023 г.

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 19 по 25 декабря 2023 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,28%, с начала года – 7,42%.

В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,43%.

На плодоовощную продукцию темпы роста цен составили 3,02%, на продукты питания без учета плодоовощной продукции рост цен замедлился до 0,14%.



На непродовольственные товары цены изменились на 0,24% при возобновлении удорожания легковых автомобилей (неделей ранее цены не изменялись).

В секторе услуг инфляция составила 0,41%: возобновился рост цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

#### Потребительская инфляция с 19 по 25 декабря

1. За неделю с 19 по 25 декабря 2023 г. рост потребительских цен составил 0,28%, с начала года – 7,42% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,43%. На плодоовощную продукцию темпы роста цен составили 3,02%.

На остальные продукты питания рост цен замедлился до 0,14%. Подешевел сахар и гречневая крупа, замедлилось удорожание говядины, свинины, а также молочной продукции.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе инфляция составила 0,24%. На легковые автомобили рост цен возобновился (неделей ранее цены не изменялись). На электро- и другие бытовые приборы умеренные темпы роста цен (0,07%), на строительные материалы околонулевой рост цен (0,02%). На бензин цены выросли на 0,22%, на дизель – практически не изменились.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг рост цен составил 0,41%. Возобновился рост цен на авиабилеты на внутренние рейсы, при этом цены на услуги гостиниц снизились. На наблюдаемые бытовые услуги рост цен составил 0,29%.

#### Мировые рынки

5. На неделе с 19 по 25 декабря на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,3% (стабилизация неделей ранее). В годовом выражении в декабре котировки на продовольственные товары снизились на 9,4% г/г. После роста неделей ранее сократилась стоимость пшеницы в США (-1,0%), соевого и пальмового масел (-4,5% и -1,3% соответственно).

Уменьшились цены на соевые бобы (-1,0%) после стабилизации неделей ранее.

Продолжили снижаться котировки на сахар-сырец (-3,8%) и белый сахар (-4,1%). Стоимость свинины повысилась (+1,1%). Котировки на пшеницу во Франции, кукурузу и говядину стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений цены стабилизировались (+0,8% неделей ранее). После роста котировок неделей ранее стоимость смешанных удобрений продолжила рост (+1,1%), а стоимость азотных удобрений снизилась (-0,6%). В годовом выражении в декабре удобрения подешевели на 23,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,3% (-1,2% неделей ранее) за счет роста стоимости железной руды (+5,1%).

Котировки на металлический прокат, металлолом и арматуру стабилизировались. В годовом выражении в декабре черные металлы подорожали на 3,4% г/г.

8. На рынке цветных металлов котировки стабилизировались(+3,0% неделей ранее). Стоимость никеля снизилась (-1,4%), продолжился рост цен на алюминий (+2,8%). Цена на медь стабилизировалась. В годовом выражении в декабре цветные металлы подешевели на 16,8% г/г.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 19 ПО 25 ДЕКАБРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 25 дек						2022 год
	г/г	с начала месяца	19 - 25 дек	12 - 18 дек	на 25 декабря (с нач. года)	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>7,59</b>	<b>0,73</b>	<b>0,28</b>	<b>0,18</b>	<b>7,42</b>	<b>1,11</b>	<b>0,78</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>8,16</b>	<b>1,37</b>	<b>0,43</b>	<b>0,40</b>	<b>8,03</b>	<b>1,55</b>	<b>0,60</b>
- без плодоовощной продукции	5,97	0,68	0,14	0,23	5,97	1,03	0,01
- плодоовощная продукция	28,19	8,31	3,02	2,11	26,80	5,51	5,83
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>5,92</b>	<b>0,36</b>	<b>0,24</b>	<b>0,08</b>	<b>5,90</b>	<b>0,53</b>	<b>0,05</b>
- без бензина	5,71	0,40	0,24	0,08	5,70	0,72	0,06
- бензин автомобильный	7,27	0,07	0,22	0,05	7,27	-0,71	0,02
<b>Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)</b>	<b>-</b>	<b>0,80</b>	<b>0,41</b>	<b>0,02</b>	<b>6,34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	с начала месяца	19 - 25 дек		12 - 18 дек		ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>							
<b>Мясо и птица</b>							
Баранина	0,77	0,27		0,25		0,32	0,33
Говядина	0,80	0,27		0,30		0,53	0,55
Свинина	-0,05	0,05		0,13		0,71	-0,20
Куры	-1,94	-0,82		-0,63		0,89	-0,75
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>							
Хлеб	0,61	0,32		0,05		1,53	0,27
Мука	0,37	0,26		-0,17		1,15	-0,84
Рис	0,68	0,02		0,26		1,53	-1,06
Крупа гречневая	-1,07	-0,17		-0,27		0,07	-4,11
Пшено	-1,14	-0,23		-0,29		-0,22	0,26
<b>Прочие продовольственные товары</b>							
Яйца	16,43	3,95		4,62		15,07	2,75
Масло сливочное	1,49	0,47		0,41		1,53	0,05
Вермишель	1,48	0,27		0,16		-0,17	0,05
Рыба	1,28	0,21		0,40		1,47	0,72
Соль	1,01	0,20		0,18		0,63	-0,57
Молоко	0,66	0,13		0,14		0,86	0,57
Масло подсолнечное	-0,14	-0,02		-0,03		0,18	-0,58
Чай	-0,20	-0,07		0,00		-0,26	0,03
Сахар	-2,34	-0,22		-0,47		-2,83	-4,77
<b>Детское питание</b>							
Консервы овощные	0,70	0,45		-0,12		0,44	0,07
Консервы фруктово-ягодные	0,95	0,17		0,42		0,70	0,54
Консервы мясные	0,78	-0,10		0,64		0,06	0,30
Смеси сухие молочные	0,43	-0,14		0,19		0,85	0,27
<b>Плодоовощная продукция</b>							
Огурцы	36,48	8,77		8,21		35,05	31,33
Томаты	6,05	4,01		1,36		19,07	5,60
Капуста	4,51	1,62		1,57		2,22	6,81
Яблоки	3,27	1,39		0,90		1,81	1,64
Картофель	1,97	0,64		0,75		-0,72	3,50
Лук	3,11	0,60		1,32		2,46	10,24
Морковь	3,03	0,42		1,24		-1,49	12,05
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>							
Автомобиль отечественный	1,62	1,54		0,01		6,01	0,00
Медикаменты	1,64	0,45		0,61		0,65	0,84
Бензин	0,07	0,22		0,05		-0,71	0,02
Строительные материалы	-0,11	0,02		-0,17		0,32	-0,51
Автомобиль иностранный	-0,19	0,00		0,00		-0,62	-0,03
<b>Отдельные услуги</b>							
Туристические	4,60	2,51		-0,57		2,22	2,13
Бытовые	0,77	0,29		0,22		1,33	0,47
Регулируемые	0,08	0,03		0,02		0,19	5,46

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 19 ПО 25 ДЕКАБРЯ

	с начала месяца	2023 г.							22/21
		25.12.2023	19.12.2023	19-25 дек	12-18 дек	декабрь (г/г)	декабрь (м/м)	ноябрь (м/м)	
<b>Продовольствие</b>									
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	226	229	-1,0	1,6	-18,6	6,9	0,7	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	1,6	244	245	-0,2	-2,0	-25,9	-1,7	-1,1	26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,0	186	186	0,1	3,1	-28,0	-2,0	-2,0	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-17,7	590	615	-4,1	-4,2	15,8	-14,4	3,0	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-20,8	455	472	-3,8	-5,7	12,4	-17,4	1,5	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,2	478	482	-1,0	0,2	-11,2	-2,7	4,6	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,1	1070	1121	-4,5	0,6	-21,3	-1,9	-5,5	21,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,9	486	482	0,8	-0,4	-23,0	-3,1	-1,1	7,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-2,9	933	945	-1,3	1,1	-5,3	1,1	4,5	11,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,3	4911	4921	-0,2	2,1	19,2	-4,6	-6,7	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,7	1573	1555	1,1	5,5	-18,3	-1,5	-5,5	6,7
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>									
м/м	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-10,7	14,3
<b>Удобрения</b>									
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	5,7	576	570	1,1	0,9	-9,7	6,9	3,8	25,8
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	1,0	318	320	-0,6	0,8	-36,2	-3,8	-10,9	27,3
<b>Черные и цветные металлы</b>									
Железная руда (фьючерс Далайн), долл./т	1,8	136	130	5,1	-3,3	15,8	1,6	12,9	-20,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	3,3	424	422	0,4	-0,5	9,3	10,6	4,6	-4,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	0,7	598	601	-0,4	-0,1	-9,9	6,2	0,8	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-1,1	561	561	0,0	-1,1	-1,4	2,7	2,7	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	6,1	2326	2263	2,8	7,6	-9,1	-0,8	0,4	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	1,3	8574	8594	-0,2	1,5	1,1	2,8	3,0	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-0,8	16509	16747	-1,4	-0,1	-42,6	-2,9	-7,0	42,2

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных **федеральных программ** развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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 и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, 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.

#### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - 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%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. **По данным Росреестра**, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **27%** больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях



импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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 и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, 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 комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали 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).

2. 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](#), [девальвации](#) и высокой [вероятности дефолта США](#) и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, 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 территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные

цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statielt@bk.ru](mailto:statielt@bk.ru).

**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 макроэкономические показатели социально-экономического развития и уровня жизни в Тульской области и Российской Федерации

МОНИТОРИНГ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ за январь-ноябрь 2023 года (по оперативным данным Тулстата)

Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Надежс промышленного производства	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	101,5	107,5	106,1	106,8	111,7	112,1	115,2	115,9	117,6	117,5	116,1	
Добыча полезных ископаемых - В	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	101,8	97,9	91,9	93,9	93,6	94,1	95,3	96,7	97,5	97,9	97,6	
Добыча прочих полезных ископаемых	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	101,8	97,9	91,9	93,9	93,6	94,1	95,3	96,7	97,5	97,9	97,6	
Обрабатывающие производства - С	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	101,4	107,7	106,6	107,9	113,3	113,5	117,1	117,8	119,5	119,3	117,7	
Производство пищевых продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	102,4	92,5	101,1	105,5	109,5	111,6	111,1	111,2	112,2	113,4	114,3	
Производство напитков	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	90,7	89,5	92,0	95,0	98,1	98,1	98,1	99,1	98,4	100,3	100,5	
Производство текстильных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	76,2	81,4	81,2	84,8	90,7	94,5	96,7	99,3	99,8	99,6	99,5	
Производство одежды	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	99,8	102,2	105,9	110,6	112,6	114,8	112,4	112,0	113,3	114,7	117,1	
Производство кожи и изделий из кожи	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	124,8	117,4	118,8	114,2	115,2	113,6	111,8	110,2	111,4	111,7	109,8	
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломы и материалов для плетения	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	72,4	66,4	70,7	74,5	82,3	87,3	90,7	95,2	98,0	97,3	101,9	
Производство бумаги и бумажных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	81,0	75,2	82,9	89,5	86,7	90,1	104,2	108,1	109,8	110,3	112,9	
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	68,7	71,2	73,5	76,3	79,7	82,3	82,6	83,9	84,9	85,9	86,7	
Производство химических веществ и химических продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	88,5	89,7	92,8	96,0	95,4	97,1	97,7	94,9	92,6	92,8	93,0	
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	117,7	100,1	92,3	90,0	92,7	95,8	111,7	125,9	124,7	123,1	123,3	
Производство резиновых и пластмассовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	96,5	95,6	103,5	110,5	116,3	116,6	118,6	118,0	118,0	117,8	114,8	
Производство прочих неметаллической минеральной продукции	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	101,9	86,0	81,7	86,4	88,5	89,6	89,8	90,0	90,6	91,0	92,0	

Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Металлургическое производство	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	90,6	98,2	99,9	101,8	104,5	106,7	108,1	106,0	105,7	109,4	111,6	
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	134,3	в 2.0 р.	171,1	139,3	160,6	145,0	156,2	157,9	166,3	155,1	138,5	
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	в 2.2 р.	в 2.6 р.	в 2.1 р.	в 2.0 р.	в 2.0 р.	в 2.0 р.	185,2	187,2	187,6	182,1	190,6	
Производство электрического оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	103,7	105,4	116,9	116,2	120,4	121,5	126,5	131,6	129,5	128,0	129,1	
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	146,3	116,4	109,7	105,5	107,4	109,6	107,2	102,3	98,5	100,2	98,9	
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	101,4	107,8	99,6	126,3	157,4	174,4	190,6	в 2.1 р.	в 2.2 р.	в 2.3 р.	в 2.5 р.	
Производство прочих транспортных средств и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	76,9	77,8	77,1	66,2	105,6	121,7	145,6	139,5	128,6	125,0	116,2	
Производство мебели	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	123,2	168,2	108,5	107,4	121,8	121,6	109,4	108,9	107,9	107,7	100,4	
Производство прочих готовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	57,8	55,5	57,5	63,6	68,5	74,7	79,2	82,0	84,1	87,8	91,8	
Ремонт и монтаж машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	108,4	106,8	91,0	99,2	106,6	101,5	111,3	112,5	115,9	118,4	124,0	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	104,7	112,5	107,9	101,4	101,2	101,5	99,7	98,3	98,4	99,0	97,8	
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - E	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	85,5	75,6	76,4	80,5	82,3	87,1	91,8	93,7	96,5	98,8	99,3	

Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
<b>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:</b>													
Промышленное производство (B + C + D + E)	млн рублей (в действующих ценах)	88 647,1	185 156,6	292 694,7	403 612,7	526 309,4	642 005,0	757 048,6	890 794,0	1 050 220,2	1 196 641,2	1 334 559,7	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	90,3	95,9	98,1	99,9	105,7	107,8	110,8	112,2	116,8	118,4	118,3	
Добыча полезных ископаемых - B	млн рублей (в действующих ценах)	797,1	1665,7	2839,9	4079,0	5 538,2	6 893,1	8 425,8	9 920,6	11 375,2	12 745,7	13 751,2	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	101,6	93,2	92,3	103,6	112,3	113,9	117,5	120,8	123,8	123,4	121,7	
Обработка производства - C	млн рублей (в действующих ценах)	79 527,6	167 435,7	265 907,2	368 838,6	484 332,3	592 754,2	700 419,9	826 910,0	978 982,5	1 116 999,4	1 246 608,2	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	89,0	95,3	97,9	99,7	106,0	108,1	111,3	112,6	117,6	119,3	119,3	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D	млн рублей (в действующих ценах)	6 596,4	12 977,8	19 046,6	24 026,7	27 903,6	31 808,2	35 532,9	39 451,5	43 260,8	48 155,2	53 758,9	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	108,6	109,7	108,9	106,5	105,7	105,7	104,7	104,1	102,8	101,5	100,6	
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - E	млн рублей (в действующих ценах)	1 726,0	3 077,4	4 901,0	6 668,4	8 535,4	10 549,5	12 670,0	14 511,9	16 601,7	18 740,9	20 441,4	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	91,9	79,3	80,7	86,6	89,1	95,8	102,0	104,7	108,5	111,7	112,3	
Объем производства продукции сельского хозяйства	млн рублей (в действующих ценах)	x	x	16 346,4	x	x	36 424,9	x	x	86 903,0	x	x	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	x	x	107,3	x	x	107,5	x	x	108,6	x	x	
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	млн рублей (в действующих ценах)	1 573,6	3 612,3	9 953,9	20 482,9	27 801,6	36 646,0	52 937,3	66 336,7	84 333,8	93 772,5	111 819,2	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	42,0	47,2	54,5	86,2	90,9	82,2	92,9	99,8	106,6	104,8	115,1	

Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	113,0	281,1	301,0	385,2	437,0	473,0	563,4	656,9	725,6	810,4	908,0	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	128,4	85,3	133,1	117,6	188,8	197,1	111,8	119,0	103,7	107,1	111,3	
Оборот розничной торговли	млн рублей	30 541,0	60 284,3	61 177,8	124 883,7	159 179,3	189 936,4	234 378,2	274 637,8	314 845,9	363 976,7	383 548,9	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	97,4	96,6	99,7	102,0	103,8	105,6	107,1	108,7	110,8	110,9	111,4	
Объем платных услуг жилищно-коммунального хозяйства	млн рублей	7 997,8	18 144,9	18 748,1	33 912,0	41 797,1	51 834,0	66 794,3	69 888,8	78 437,1	87 980,8	97 311,7	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	94,4	85,8	98,7	97,6	85,4	99,8	99,6	99,5	100,1	101,2	101,8	
Объем инвестиций в основной капитал (за счет внебюджетных источников финансирования)	млн рублей	x	x	10 178,0	x	x	77 881,8	x	x	139 419,7	x	x	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	x	x	100,4	x	x	105,0	x	x	115,7	x	x	

Показатели	Единица измерения	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
<b>Цены и тарифы</b>													
Надеск потребительских цен (товары и услуги)	в % к декабрю предыдущего года	100,8	101,2	101,7	102,4	102,8	103,0	103,3	103,5	104,3	105,5	106,5	
	в % к предыдущему месяцу	100,8	100,4	100,5	100,7	100,4	100,3	100,3	100,2	100,7	101,2	101,0	
Цены и тарифы на услуги	в % к декабрю предыдущего года	101,1	101,9	103,1	103,7	104,1	104,6	104,9	104,6	104,9	105,3	105,6	
	в % к предыдущему месяцу	101,1	100,8	101,2	100,5	100,5	100,5	100,2	99,8	100,3	100,3	100,3	
Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	4 985,8	5 048,8	5 068,5	5 108,3	5 210,5	5 473,0	5 448,4	5 116,1	4 990,3	5 021,8	5 124,8	
	в % к декабрю предыдущего года	100,7	101,3	100,2	101,0	102,0	105,0	99,6	93,9	97,5	100,6	102,1	
	в % к предыдущему месяцу	100,7	102,0	102,2	103,2	105,3	110,6	110,1	103,4	100,8	101,5	103,6	
<b>Финансовые результаты деятельности организаций</b>													
Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций (сальдо прибылей и убытков)	млн рублей	14 013,3	41 730,2	61 678,5	70 508,0	102 713,0	129 068,4	142 618,5	185 632,1	206 556,6	224 716,3		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	68,7	109,9	105,9	82,5	96,6	127,2	125,4	146,2	132,1	133,0		
Число прибыльных организаций	в % к общему количеству	67,6	68,0	69,8	69,4	74,0	75,4	75,8	75,7	77,1	78,3		
Число убыточных организаций	в % к общему количеству	32,4	32,0	30,2	30,6	26,0	24,6	24,2	24,3	22,9	21,7		
<b>Социальная сфера</b>													
Реальные денежные доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	104,0	x	x	107,3	x	x	107,4	x	x	
	рублей	x	x	33 168,0	x	x	35 954,0	x	x	36 896,0	x	x	
Среднедушевые денежные доходы населения (за период)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	112,1	x	x	113,4	x	x	114,1	x	x	
	рублей	x	x	29 743,0	x	x	30 698,0	x	x	31 931,3	x	x	
Среднедушевые потребительские расходы населения (за период)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	x	x	107,4	x	x	110,4	x	x	113,7	x	x	
	рублей в месяц	14 231,0											
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период с начала года)	рублей	50 539,4	51 683,5	53 082,7	53 570,0	54 195,4	55 440,8	55 619,1	55 762,4	55 913,4	56 256,6		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,0	112,6	112,2	113,2	114,1	114,7	115,0	115,6	115,9	116,3		
Реальная заработная плата (за период с начала года)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	97,2	103,5	105,1	107,1	108,6	109,4	109,7	110,1	110,3	110,5		
	тыс человек	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8	2,7	2,8	2,6	2,3	2,0	1,8	
Уровень зарегистрированной безработицы	тыс человек	2,1	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,0	1,8	1,5	1,4	
	в % к численности рабочей силы	0,27	0,28	0,28	0,27	0,27	0,27	0,27	0,25	0,23	0,19	0,17	

Источник: <https://tularegion.ru/ekonomika/ses/>

### Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

### **Сегментирование земельного рынка**

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

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

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

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



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

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

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

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

Объектом оценки является: земельный участок площадью 2500 кв. м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 71:14:011116:206. Объект оценки расположен: РФ, Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Обидимское, с. Пятницкое., участок 68, коммуникации по границе. Инфраструктура района развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для ведения личного подсобного хозяйства. 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 РФ, Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Обидимское, с. Пятницкое., участок 68 далее проводится исследование рынка земельных участков в Тульской области

#### **Обзор рынка загородной недвижимости Тульской области**

Туляки, которые хотят иметь собственный дом, часто задумываются не о покупке готового жилья, а размышляют о строительстве по индивидуальному проекту. Чтобы создать «родовое гнездо» нужно купить землю. Тульская служба новостей проанализировала предложения на рынке участков, а также выяснила у риелтора Анны Русаковой, почему одни сотки на порядок дороже других.

#### **Сколько стоит земля 10 соток в Туле**

**«Покупайте землю – ее больше не производят», – так говорил Марк Твен.** Некоторые жители Тулы следуют совету известного писателя, и приобретают участки в собственность: одни строят капитальные дома и переезжают в них, другие используют в коммерческих целях, кто-то сажает картошку. Так или иначе, предложений о продаже земельных участков в Туле – сотни. Цены на них разнятся.

Чтобы проанализировать их стоимость, мы взяли за основу участок 10 соток.

**Самая дешевая земля** в оружейной столице такой площади, которую нам удалось найти на сайте бесплатных объявлений Avito, **стоит 120 тысяч рублей.** Участок находится в деревне Волков Хутор, которая относится к Пролетарскому округу.

Продавец отмечает, что здесь хорошая асфальтовая дорога, находится недалеко от другой деревни Казачий Хутор, где есть газ, установлены столбы электричества, а сам участок ровный.

**В среднем стоимость десяти соток в Туле варьируется от 300 до 700 тысяч рублей,** однако есть земля, за которую продавцы просят миллионы.

Например, землю **в селе Архангельское** продавцы выставили на Avito за **2 миллиона 100 рублей.** Отмечается, что он уже огорожен «крепким забором», залит фундамент под двухэтажный дом, имеется навес.

За **2 миллиона 940 тысяч** продают десять соток **в селе Глухие Поляны.** По границе участка, отмечает продавец, идет газ, вода и электричество.

**В Зареченском округе Тулы** за участок, где «раньше проходила взлетная полоса» **просят 3 миллиона 600 тысяч рублей.** Отмечается, что «второй такой найти сложно».

## **Землю за рекордные 5,5 миллионов рублей, правда с подрядом, мы нашли в районе Иншинки.**

Чтобы понять, почему одни участки стоят чуть дороже сотни тысяч рублей, за другие просят миллионы, мы обратились за разъяснением к риелтору Анне Русаковой. В первую очередь, говорит специалист, ценообразование состоит из площади продаваемой земли, наличия на ней коммуникаций, расположении.

Если участок стоит 200 тысяч рублей, то как правило он «лысый» и на нем ничего нет. Врезка коммуникаций стоит 500-600 тысяч рублей, в редких случаях 300 тысяч. Если они есть, то в цену при продаже закладывается их стоимость. Также земля дороже на территориях, отведенных под коттеджный поселок, потому что как правило там есть свет, газ, вода, забор. Там, где всего этого нет, требуются дополнительные вложения

### [Анна Русакова Риелтор](#)

Еще одним важным критерием является подъезд: чем он лучше, чем стоимость земли выше.

На стоимость так же влияет статус земли: если это ИЖС, то такие сотки будут дороже, потому что на них можно строить жилые дома, в случае с СНТ, то здесь скорее всего придется ограничиться только дачей.

*«На стоимость еще влияет количество соток. Не менее важна поверхность участка – ровная или холмистая. Во втором случае на выравнивание потребуются дополнительные затраты. Влияют на цену и близость к лесу или реке», – заключила риелтор.*

Источник:<https://www.tsn24.ru/2023/09/25/292065-zolotyie-zemli-pochemu-odni-uchastki-v-tule-stoyat-sto-tysyach-drugie-million/?ysclid=lrsr4o4pye370983977>

Спрос и цены на недвижимость в Тульской области весной 2023 года оставались стабильными, однако можно выделить несколько тенденций на первичном и вторичном рынках. Риелтор Анна Русакова рассказала, какое жилье сейчас популярно, и как изменился спрос в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

### **Новостройки или вторички**

Спрос на новостройки и вторичное жилье неоднороден – новостройки в данный момент больше привлекают внимание клиентов, на что есть две причины.

«Дело в том, что на них действует льготная ипотечная ставка порядка 7,7%, а для некоторых категорий граждан и вовсе меньше 6%. На вторичное жилье действует ставка порядка 12%. Да, сейчас новостройки, в отличие от вторичек, стабильно растут в цене, но несильно. Однако большая разница в процентной ставке позволяет выйти на такой же или даже более низкий ежемесячный платеж, но иметь при этом новую квартиру. Второй момент – застройщики предоставляют много различных акций – траншевая ипотека, рассрочка, сниженная процентная ставка и многое другое. Именно поэтому спрос на них сейчас выше», – отметила риелтор.

По словам агента по недвижимости, спрос и цены на вторичное жилье, напротив, стабильно снижаются уже в течение года. Особенно это касается многокомнатных квартир. Такая ситуация связана не только с более высокой процентной ставкой, но и с политической обстановкой в стране.

*«Сейчас на вторичном рынке остается достаточно много предложений. Квартиры продают мобилизованные, уехавшие из страны, семьи погибших на СВО. Однако эта ситуация по большей части касается именно многокомнатных квартир, поскольку в больших семьях гораздо чаще кто-то ушел служить, поэтому людям сейчас не до сделок с недвижимостью», – отметила специалист.*

### **Однокомнатные квартиры**

В отличие от многокомнатных квартир однокомнатные все так же пользуются спросом, независимо от того, новое это жилье или старое.

*«Однушки всегда популярны. Покупают и хрущевки, и девятиэтажки и новые квартиры. На них спрос не падал и, думаю, не упадет», – отметила агент по недвижимости.*

### **Дома, дачи и участки**

Традиционно в апреле в связи с наступлением дачного сезона начинает расти спрос на загородные дома, дачи и участки. 2023 год, по словам Анны Русаковой, не стал исключением.

«Популярность набирают застройщики малоэтажной недвижимости, которые строят дом на вашем участке. То есть, человек может купить уже построенный дом в выбранной застройщиком локации, а может самостоятельно купить участок и заказать строительство дома. Это можно

защитить в ипотеку – сейчас в банках появилось много кредитов под застройку, в то время как ранее это было редкостью. Процентная ставка по господдержке и семейной ипотеке – порядка 7,7%», – говорит риелтор.

### **Как изменился спрос в сравнении с 2022 годом**

В данный момент спрос на недвижимость характеризуется большей активностью, чем в аналогичном периоде в 2022 году.

*«Дело в том, что в марте после начала СВО люди скупали квартиры, как гречку – у многих были одобрены ипотеки под 9-10%, а банки дали сжатые сроки для выхода на сделку. Люди не хотели терять низкий процент, поскольку ставки в то время подлетели до 20%, поэтому покупали жилье. Цены тогда на недвижимость значительно выросли. После этого начался долгий застой, связанный с высокими процентными ставками и боязнью людей делать такие глобальные покупки. Такая обстановка продолжалась вплоть до конца лета, и лишь осенью рынок начал оживать. Сейчас люди успокоились, поэтому спрос уже не такой низкий», – заключил агент по недвижимости.*

<https://dzen.ru/a/ZHng7d-U6xeLJtGW>

### **В Тульской области на 16% вырос спрос на земельные участки**

К таким выводам пришли специалисты компании «Авито. Недвижимость», изучив данные за первый квартал 2022 года.

#### [13 комментариев](#)

Россияне стали активнее интересоваться покупкой земельных участков, в особенности для строительства дач. Помимо сезонного фактора, увеличению спроса на участки способствует их доступность: цены на землю не выросли и остались на уровне конца прошлого года.

Спрос на земельные участки в России в 1 квартале увеличился на 12%. Особенно заметен рост популярности земли в садовых некоммерческих товариществах (СНТ) и дачных некоммерческих партнерствах (ДНП): их искали почти на четверть чаще.

Участки под индивидуальное жилищное строительство стали востребованнее на 9%. За год в Тульской области интерес жителей к покупке земли увеличился на 3%, а за квартал — на 16%. Средняя цена земельных участков в Тульской области — 26 667 рублей за 1 квадратный метр. По сравнению с прошлым годом она выросла на 5%.

**Источник:** <https://myslo.ru/news/tula/2022-05-10-v-tul-skoj-oblasti-spros-na-zemel-nye-uchastki-vyros-na-16?ysclid=15ul9tdq1h147957262>

#### ***Земельные участки коммерческого назначения***

Несмотря на отсутствие явного снижения цен предложений земельных участков, кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок. Отчасти такой корректировке цен способствует реализация *инвестиционной политики Тульской области*<sup>2</sup>

Основными драйверами рынка земли (в том числе и Тульской области) сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

Поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли практически нет, стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергия, газа и т. д.

Данные проблемы в Тульской области надеются решить созданием современных *индустриальных парков*<sup>3</sup>.

#### *Основные типы индустриальных парков:*

- *индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);*
- *индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).*

Распределение земельного фонда Тульской области выглядит следующим образом: в соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области на 01.01.2020 составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1972,9 тыс. га, пашни 1556,2 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 68 тыс. га, пастбищ 296,1 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории области - 72,2 %, на земли населенных пунктов приходится 9,5%, промышленности и иного специального

<sup>2</sup> *Инвестиционные площадки Тульской области*

<sup>3</sup> *Индустриальные парки Тульской области*



назначения – 2,6 %, земли особо охраняемых территорий и объектов – 0,2 %, лесного фонда – 11 %, водного фонда – 0,1%, запаса – 4,6 %

Почвенный покров области представлен в основном черноземными, серыми лесными почвами, занимающими соответственно 37,9% и 30,4% площади сельскохозяйственных угодий. Большинство почв по механическому составу - тяжелые суглинки (38,5%). В число административно- территориальных единиц входят: 103 муниципальных образования, из них 19 муниципальных районов, 7 городских округов, 23 городских и 54 сельских поселений.

- На 01.01.2020 в собственности граждан и юридических лиц находилось 1493,6 тыс. га, что составило 58,2 % земельного фонда области. Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 41,8 %, или 1074,3 тыс. га.

- Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходилось – 68,7 % (1026 тыс. га), на долю юридических лиц – 31,3 % (467,6тыс. га). Земельные доли граждан в земельном фонде области составили 22,8 % (585,2 тыс. га) или 39,1 % земель, находящихся в частной собственности в целом по области. В структуре собственности на землю в 2019 году произошли следующие изменения: наблюдалось сокращение площади земель, находившихся в собственности граждан (на 20 тыс. га), и увеличение собственности юридических лиц (на 25 тыс. га), а также уменьшение в целом государственной и муниципальной собственности (на 5 тыс. га).

- **Схема административного деления Тульской области<sup>4</sup>**



(7)- количество муниципальных образований

Сводные данные в целом по области свидетельствует о том, что по сравнению с предшествующим годом претерпели изменения площади категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель запаса.

<sup>4</sup> Доклад о состоянии и использовании земель в Тульской области в 2019 г.

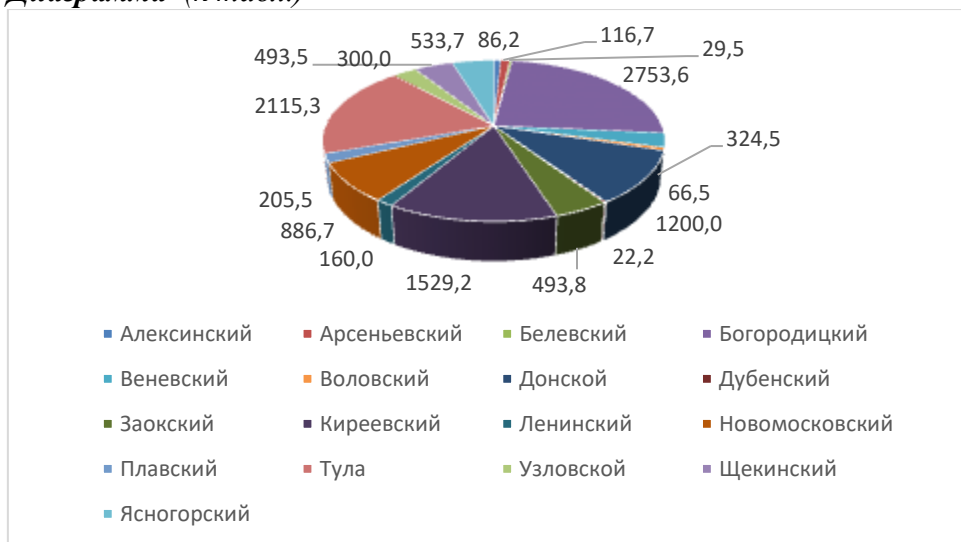
При анализе предложений по земельным участкам коммерческого<sup>5</sup> использования, более высокие цены предложений на рынке коммерческой недвижимости имеют участки:

- для размещения объектов торговли – расположенные в областном и районных центрах
- организации отдыха, придорожного сервиса - расположенные ближе (прилегающие) к транспортным магистралям, населенным пунктам, крупным водоемам.

**Таблица** Предложения по продаже земельных участков (под объекты торговли, сервиса, организации отдыха) в срезе МО Тульской области

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	Алексинский	86,2
2	Арсеньевский	116,7
3	Белевский	29,5
4	Богородицкий	2753,6
5	Веневский	324,5
6	Воловский	66,5
7	Донской	1200,0
8	Дубенский	22,2
9	Заокский	493,8
10	Киреевский	1529,2
11	Ленинский	160,0
12	Новомосковский	886,7
13	Плавский	205,5
14	Тула	2115,3
15	Узловской	300,0
16	Щекинский	493,5
17	Ясногорский	533,7

**Диаграмма** (к табл.)



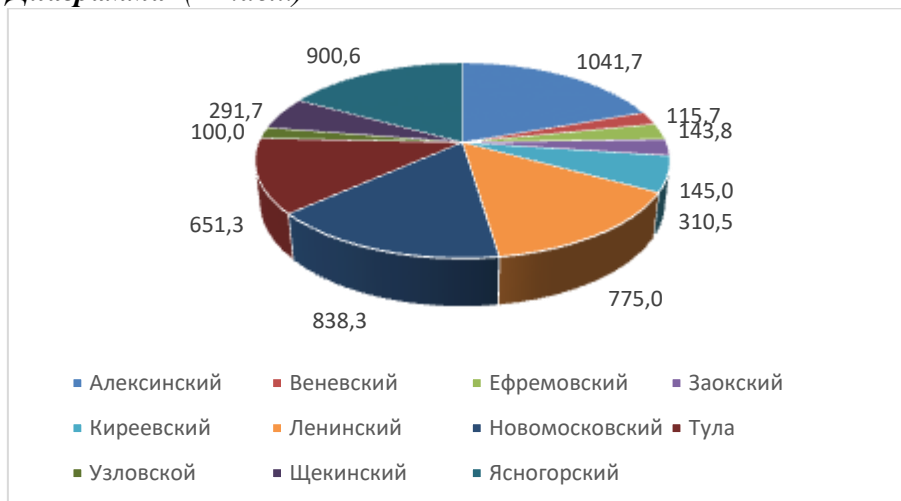
**Таблица** Предложения по продаже земельных участков промышленного назначения в Тульской области

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	Алексинский	1041,7
2	Веневский	115,7
3	Ефремовский	143,8
4	Заокский	145,0

<sup>5</sup> Купить коммерческий участок в Тульской области - база объявлений ЦИАН

5	Киреевский	310,5
6	Ленинский	775,0
7	Новомосковский	838,3
8	Тула	651,3
9	Узловской	100,0
10	Щекинский	291,7
11	Ясногорский	900,6

Диаграмма (к табл.)

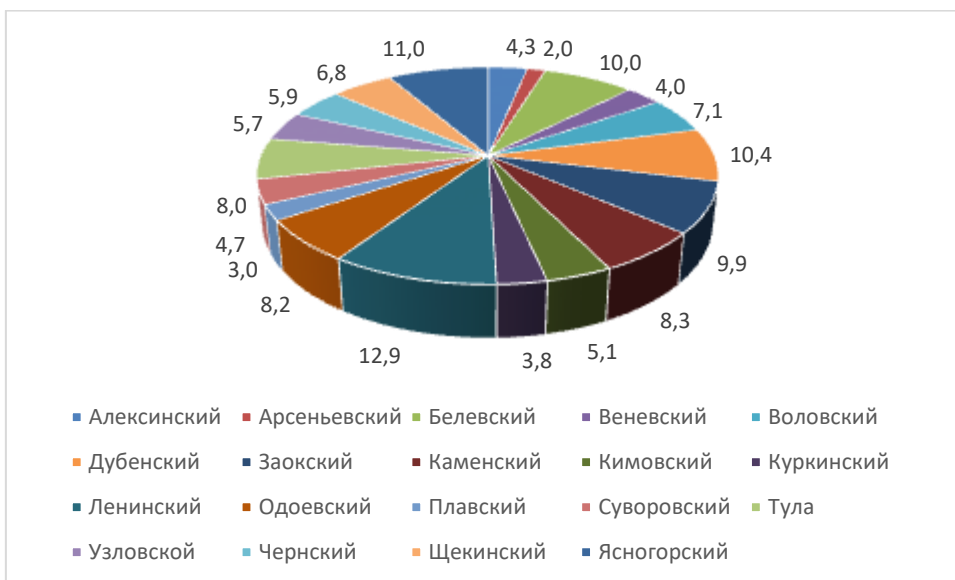


Основное количество предложений по таким участкам (соответственно и более высокая цена) приходится на областной центр и второй по величине город области – довольно крупный промышленный центр – Новомосковск. Редкие исключения составляют единичные предложения в других районах.

**Таблица** Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тульской области

№ п/п	Муниципальное образование (район)	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	Алексинский	4,3
2	Арсеньевский	2,0
3	Белевский	10,0
4	Веневский	4,0
5	Воловский	7,1
6	Дубенский	10,4
7	Заокский	9,9
8	Каменский	8,3
9	Кимовский	5,1
10	Куркинский	3,8
11	Ленинский	12,9
12	Одоевский	8,2
13	Плавский	3,0
14	Суворовский	4,7
15	Тула	8,0
16	Узловской	5,7
17	Чернский	5,9
18	Щекинский	6,8
19	Ясногорский	11,0

Диаграмма 9 (к табл.11)



В секторе земель сельскохозяйственного назначения значительное количество предложений - в районах, через которые проходят крупные федеральные трассы (М2, М4), близость Московской области и крупной водной артерии – р.Ока. Очевидно, что основным критерием цены здесь является возможность изменения в дальнейшем назначения участка.

**Таблица 12** Распределение цен предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения в Тульской области по типу использования

№ п/п	Тип использования земельного участка	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м <sup>2</sup>
1	под объекты бизнеса	1779,1
2	Другое*	64,3
3	с/х	7,9
4	пром	550,1

**Диаграмма 10** (к табл.12)



\*в данную категорию входят земли под коммерческую застройку, организацию отдыха и т.д...

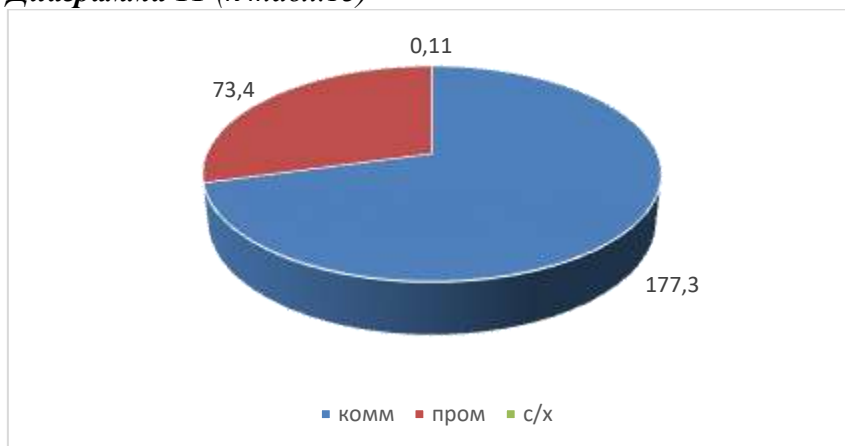
**Аренда земельных участков.**

Как и ранее, предложения по участкам промназначения, в основном приходящиеся на областной центр, представлены в подавляющем большинстве арендой готовых промплощадок.

**Таблица 13** Распределение предложений по аренде земельных участков коммерческого назначения в Тульской области по типу использования

№ п/п	Тип использования земельного участка	Среднее значение удельного показателя стоимости аренды, руб/м <sup>2</sup> /мес
1	КОММ	177,3
2	пром	73,4
3	с/х	0,11

Диаграмма 11 (к табл.13)



Стоит отметить, что, как и прежде, значительную долю в данном сегменте представляет государство.<sup>6</sup>

*Вывод: Приоритетными сегментами для инвестиций на рынке коммерческой недвижимости остаются офисный и складской сегменты, причем офисный сегмент лидирует в общем объеме инвестиций несколько лет подряд<sup>7</sup>. Активный рост онлайн-торговли ... существенно влияет на снижение занимаемых площадей в ТЦ, в ближайшие 10 лет следствием дальнейшего снижения площадей арендаторов и посещаемости торговых объектов станет уменьшение средней площади новых торговых центров<sup>8</sup>*

ООО «Независимая оценка» [appraiser71@mail.ru](mailto:appraiser71@mail.ru)

В Тульской области вырос спрос на земельные участки

А земли садовых и дачных некоммерческих товариществ подорожали на 7%.

29 комментариев

В 2020 году жители Тульской области интересовались покупкой земельных участков на 27% чаще, чем годом ранее. Самый значительный рост спроса на земельные участки в 2020 году зафиксирован вблизи мегаполисов.

В Тульской области потребительский интерес поднялся на 27%, а объем предложения — на 3%. Кроме этого земли СНТ и ДНП в нашем регионе стали дороже на 7%. Цена за их сотку составила 18 тысяч рублей.

А в пятерку регионов-лидеров по стоимости участков в СНТ и ДНП вошли уже Краснодарский край (75 тыс. руб./сот.), Ростовская область (63 тыс. руб./сот.), Крым (58 тыс. руб./сот.), а также Ленинградская (50 тыс. руб./сот.) и Московская области (50 тыс. руб./сот.).

**Источник:** <https://myslo.ru/news/tula/2021-02-26-v-tul-skoj-oblasti-vyros-spros-na-zemelnye-uchastki>

**Уравнять стоимость:** земли Тульской области прошли кадастровую переоценку

Теперь практически исключены случаи, когда кадастровая стоимость соседних участков отличается глобально.

20 комментариев

Приблизить кадастровую стоимость к рыночной – такова была цель новой кадастровой оценки земель, которая была проведена в Тульской области. О том, как она проводилась, сегодня в ходе брифинга рассказал министр имущественных и земельных отношений Тульской области Михаил Пантелеев.

– На данный момент кадастровая оценка областным БТИ проведена в отношении 894 844 земельных участков, поставленных на кадастровый учет до 1 января 2020 года, – рассказал руководитель ведомства. – Это земли четырех категорий: сельскохозяйственного назначения,

<sup>6</sup> Информация о текущих торгах по продаже (по продаже права на заключение договора аренды) земельных участков, проводимых специализированным государственным учреждением при правительстве Тульской области «Фонд имущества Тульской области»

<sup>7</sup> Новые тенденции на рынке недвижимости 2020 (PWC)

<sup>8</sup> Как изменится лицо рынка торговой недвижимости в 2020-х гг. (PWC)



населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, а также рекреационного назначения. На основе кадастровой стоимости рассчитывается земельный налог, а также определяется арендная плата за государственные и муниципальные земли. Размер кадастровой стоимости, как это и предусмотрено земельным законодательством, приближен к рыночной стоимости. Хотя может и отличаться от нее как в большую, так и в меньшую сторону.

### Предварительные данные по результатам государственной кадастровой оценки земельных участков в разрезе категорий земель

Категория земель	Количество з/у, шт.	Кадастровая стоимость 2016, руб.	Кадастровая стоимость 2020, руб.	Темп прироста, %
Земли населенных пунктов	614 927	753 879 448 782	787 734 652 593	4,49%
Земли сельскохозяйственного назначения	267 371	68 508 177 049	74 724 949 562	9,07%
Земли особо охраняемых территорий и объектов	568	1 208 852 137	1 350 988 554	11,76%
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	11 978	24 801 598 496	27 852 946 165	12,30%
<b>Итого</b>	<b>894 844</b>	<b>848 398 076 465</b>	<b>891 663 536 876</b>	<b>5,10%</b>

Земельный налог, подчеркнул Михаил Пантелеев, относится к категории местных налогов. Полученные средства пойдут на развитие инфраструктуры, ремонт дорог, социальные программы.

В Тульской области полномочиями на проведение государственной кадастровой оценки наделено областное БТИ. Для каждой группы объектов оценки разработана отдельная статистическая модель.

Оценка земель, которые используются для **садоводства, огородничества, а также малоэтажного жилищного строительства**, проводилась на основе анализа регионального рынка недвижимости.

### РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (на основе анализа информации о рынке недвижимости)

Индивидуальное жилищное строительство,  
личное подсобное хозяйство



Садоводство и огородничество



Фото

кликабельно.

Кадастровая стоимость **сельскохозяйственных земель** определялась с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории. Основным ценообразующим фактор – плодородие земельного участка.



Фото

кликабельно.

На результаты оценки земель для ИЖС и ведения личного подсобного хозяйства влияют: местоположение, степень развития социальной инфраструктуры населенного пункта, инженерная обеспеченность земельного участка и иные факторы.



Фото кликабельно.

– Были случаи, когда соседние участки имели большую разницу в кадастровой стоимости. Благодаря новой методике оценки теперь такие случаи практически исключены, – добавил Михаил Пантелеев.

Результаты кадастровой оценки земельных участков прошли проверку в Росреестре и размещены в Фонде данных государственной кадастровой оценки для публичного обсуждения на 60 дней. С предварительным отчетом каждый владелец может ознакомиться на сайтах областного [БТИ](#) и [Росреестра](#).

В случае выявления неточностей заявление с замечаниями необходимо направить в БТИ, это можно сделать:

- через портал государственных услуг Тульской области – <http://www.gosuslugi71.ru/>;
- на сайте БТИ – <https://bti-tula.ru/>;
- в форме электронного документа на адрес электронной почты – [oblbti@tularegion.org](mailto:oblbti@tularegion.org);

- при личном обращении в БТИ по адресу: Тула, ул. Л. Толстого, 114-а или в обособленное подразделение в муниципальном образовании;
- через многофункциональный центр (МФЦ);
- почтовым отправлением по адресу: 300034, Тула, ул. Л. Толстого, 114-а.

Информация о пересчете кадастровой стоимости по результатам рассмотрения замечаний будет отражаться на сайте БТИ каждые пять дней. Замечания к промежуточным отчетным документам можно подать до 8 сентября этого года.

Источник: <https://myslo.ru/news/tula/2020-08-12-uravnyat-stoimost-zemli-tul-skoj-oblasti-proshli-kadastrovuyu-pereocenku>

Известно, что за последние годы в большинстве регионов России резко вырос спрос на загородную недвижимость – в первую очередь это касается Подмосковья и Ленинградской области, а также тех регионов, которые располагаются в непосредственной близости от МКАД. К их числу можно отнести Тульскую область, в особенности, ту ее часть, которая находится на севере и северо-востоке и граничит с Подмосковьем.

Относительная близость к МКАД – это не единственная причина того, что загородная недвижимость в северных и северо-восточных районах сегодня пользуется большей популярностью, нежели в умеренных широтах. Еще одной причиной этого является также и сложившаяся экологическая ситуация в регионе: как известно, так называемая Тульско-Новомосковская, а также Щекинская агломерации, лежащие к югу от Тулы, являются наиболее экологически загрязненными, в то время как север области принято считать курортной зоной.

Необходимо сразу отметить, что рынок загородной недвижимости в Тульской области сегодня находится в стадии формирования, в частности, это касается элитных коттеджных поселков и таунхаусов.

Действительно, на сегодняшний день жители Тулы активно интересуются в основном загородным жильем эконом-класса (стоимостью до 5 млн. рублей), которого на рынке при этом не так уж много. Как следствие, можно отметить существующий сегодня в области дефицит бюджетной комплексной малоэтажной застройки, а также явную нехватку недорогих загородных домов клубного типа – ожидается, что в самое ближайшее время инвесторы обратят свое пристальное внимание именно на эти перспективные сегменты рынка загородной недвижимости Тулы.

Если говорить об элитной загородной застройке Тульской области, то тут интерес в основном вызывает Заокский район. В частности, особого внимания заслуживают такие коттеджные поселки как «Романовские дачи» (74 Га, 350 коттеджей), «Заокские просторы» (150 Га), «Велегож Парк» (общая планируемая площадь – более 120 Га), «Новиково» (81 Га), «Заречье Вилладж» и ряд других.

Примечательно, что строительство практически всех вышеперечисленных поселков ведут московские застройщики, а в качестве основного материала для строительства здесь используются в основном брус и оцилиндрованное бревно.

По ряду причин, главными из которых являются расположение в экологически чистом лесном районе и близость к столице, цены на загородную недвижимость в Заокском районе довольно высокая – так, например, стоимость загородного дома с земельным участком в поселке «Новиково», признанном лучшим коттеджным поселком 2011 года, сегодня колеблется от 3 до 8,5 миллионов рублей.

«Заокские просторы» предлагают готовые домовладения по цене от 15 тысяч рублей за квадратный метр. Коттедж небольшой площади в поселке, сданном в эксплуатацию в 2008 году, обойдется минимум в 2 миллиона рублей.

«Тульской Швейцарией» называют коттеджный поселок «Заречье Вилладж» (строительство ведет московская компания ТБМ-Холдинг), расположенный в экологически чистом Заокском районе, в 98 км от Москвы по Симферопольскому шоссе.

Для большинства людей, приобретающих здесь загородные коттеджи, решающим фактором нередко становится то, что Заокский район, в частности, тот его участок, на котором расположен «Заречье Вилладж», является природной рекреационной зоной, обладающей поистине уникальной экосистемой. Также к числу главных преимуществ можно отнести наличие большой лесопарковой зоны и непосредственную близость водоемов.



Поселок рассчитан на 219 коттеджей из экологичного материала (оцилиндрованное бревно) и занимает общую площадь 43 га. Площадь загородных участков в «Заречье Вилладж» колеблется от 12 до 33 соток, что составляет весьма внушительную цифру. Поселок полностью ориентирован на постоянное круглогодичное проживание – здесь имеются все необходимые инженерные коммуникации (магистральный газ, вода, электричество, канализация, септик).

На данный момент также планируется строительство прилегающего спортивного комплекса, который будет включать в себя горнолыжные трассы, а также парк квадроциклов и снегоходов.

Стоимость минимально обустроенного дома – загородного коттеджа с коммуникациями и участком – начинается примерно с 3-х миллионов рублей, стоимость земельного участка с коммуникациями без подряда – от 500 000 рублей.

Есть и более дорогие предложения, в частности, готовый деревянный дом с баней и участком почти 19 соток в «Заречье Вилладж» обойдется в 7 миллионов рублей.

А как в Тульской области обстоят дела с менее дорогой недвижимостью? В отличие от элитных коттеджных поселков, дома «попроще» и стоят дешевле – к примеру, стоимость готового таунхауса на две семьи, расположенного в поселке Петровский (Ленинский район), составляет 2,6 миллиона рублей.

В Суворовском районе области (с. Рождествено) можно приобрести одноэтажный трехкомнатный шлакоблочный дом с участком 30 соток менее чем за 1,5 миллиона рублей. Как уже говорилось, южные районы (Каменский, Воловский, Ефремовский, Чернский и другие) пользуются меньшим спросом, чем те же Заокский и Ясногорский районы, и недвижимость здесь, соответственно, будет стоить гораздо дешевле. Также довольно неплохие предложения эконом-категории можно найти в Дубенском, Ленинском, Алексинском и Щекинском районах области.

#### Общая информация

Рынок недвижимости является основой рыночной экономики, поскольку представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в наем и т.д.

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).

По физическому статусу выделяют:

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

Рынок недвижимости, как и любой другой рынок, представляет собой систему организационных мер, при помощи которой участники рынка (покупатели и продавцы) сводятся вместе для определения цены, по которой происходит обмен товара - недвижимости.

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются:

- 1) продавцы (или арендодатели);
- 2) покупатели (или арендаторы);
- 3) профессиональные участники рынка недвижимости.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы, уникальны и их ценность в большой степени зависит от внешней окружающей среды (политической, экономической, социальной, экологической обстановки в стране и регионе), и сегментирован, поскольку различные пользователи обладают разными потребностями, разным платежеспособным спросом

Время пребывания товара на рынке формирует его экономические свойства - ликвидность. Высоколиквидные товары могут быстро переходить из натурально-вещественной формы в денежную и наоборот. На рынке жилой недвижимости объекты экспонируются в среднем в течение 1-1,5 месяцев, на рынке коммерческой недвижимости сроки экспонирования достигают 6 месяцев и более, что свидетельствует о низкой ликвидности объектов недвижимости.

Каждый участник рынка недвижимости имеет свои цели, с точки зрения использования недвижимости, которые можно разделить на следующие категории:

- для продажи;
- для торговли и бизнеса;
- для капиталовложений;
- для личного использования.

### **Обзор земельного рынка Тульской области**

Тульская область расположена в Центральной части Восточно-Европейской равнины, занимает площадь 25,7 тыс. кв. км.

По преобладающему типу рельефа представляет собой пологоволнистую равнину, пересечённую долинами рек, балками и оврагами. Встречаются карстовые формы рельефа -- провальные воронки, котловины, подземные пустоты, пещеры (близ Венёва) с длинными ходами, красивыми высокими гротами, покрытыми кальцитовыми натёками. Верхняя точка поверхности -- 293 метра находится в деревне Раево Тёпло-Огаревского района (также самая высокая отметка Среднерусской возвышенности), самая низкая естественная отметка -- 108 метров -- находится на берегу реки Ока на границе с Московской областью.

Леса занимают около 3,37 тыс. км<sup>2</sup> или 13 % территории, 2,91 тыс. км<sup>2</sup> лесов составляют государственный лесной фонд, выполняя санитарно-оздоровительные функции. Наиболее заселен северо-запад области. Леса в основном лиственные (дуб, береза, осина и др.). По границе с лесостепью проходит полоса широколиственных лесов (дубравы с липой, клёном, ясенем, ильмом и др.), известная под названием «тульских засек».

Для эксплуатации пригодно 8 млн. м<sup>3</sup> древесины. Расчётная лесосека используется на 70-80 %.

Климат умеренно континентальный, характеризуется умеренно холодной зимой и теплым летом. Среднегодовая температура +5 °С (стандартное отклонение 11 °С), средняя температура января +10 °С, июля +20 °С. Продолжительность периода с положительными температурами составляет 220--225 дней. Годовое количество осадков изменяется от 575 мм на северо-западе до 470 мм на юго-востоке. В безморозный период выпадает 70 % осадков (максимум в июле).

Почвы на западе дерново-подзолистые супесчаные, в северной и центрально-западной части серые лесные, в центре и на востоке -- деградированные и выщелоченные чернозёмы, на крайнем юге небольшой участок мощных и тучных чернозёмов. На юго-востоке -- наиболее плодородные чернозёмные почвы. На территории области имеется 23 административных района, 9 городов областного подчинения, 12 городов районного подчинения и 48 поселков городского типа.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, в данную категорию включены земли, которые расположены за чертой населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

Общая площадь земель категории промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения составляет 62,4 тыс. га.

Земли Тульской области по категориям разделены как:

- Земли поселений - 8,7%;
- Сельскохозяйственные земли - 72%;
- Промышленные земли - 2,3%;
- Земли лесного фонда - 10,9%;
- Земли водного фонда - 0,1%;
- Особо охраняемые земли - 0,1%;
- Земли запаса - 6%.

**Таблица 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки**

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка,	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
---	------------------	-----------------------	---------------	---------------------------	---------------------

			руб.		
1	Тульская область, Тула муниципальное образование, Иврово деревня, 12	15	350 000	23 333	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/293223074/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/293223074/</a>
2	Тульская область, муниципальное образование Город Тула, село Обидимо, Ленинский,	15	1 000 000	66 667	<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1952609912">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1952609912</a>
3	Тульская область, муниципальное образование Тула, село Обидимо, Заречная улица, 13	25	1 500 000	60 000	<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._izhs_2718902644?utm_source=domofond&amp;utm_medium=item_page">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._izhs_2718902644?utm_source=domofond&amp;utm_medium=item_page</a>
4	Тульская область, муниципальное образование Тула, пос. Обидимо, ул. Кирова	8	850 000	106 250	<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2983477059">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2983477059</a>
5	Тульская область, Тула, посёлок Горелки, Партизанская ул.	11,5	4 050 000	352 174	<a href="https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_115sot._izhs_2997197252">https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_115sot._izhs_2997197252</a>
6	Тульская область, Тула, посёлок Горелки, 10-й Горельский пр., 27 р-н Зареченский	10	5 500 000	550 000	<a href="https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_3206301092">https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_3206301092</a>
7	Тульская область, муниципальное образование Тула, пос. Обидимо, Хоккейная ул.	12	800 000	66 667	<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_3067110756">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_3067110756</a>
8	Тульская обл., муниципальное образование Тула, сельский пос. Ленинский	15	700 000	46 667	<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2078301945">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2078301945</a>
9	Тульская область, Тула городской округ, Ленинский поселок, ул. Центральная	15	950 000	63 333	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/281143900/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/281143900/</a>
10	Тульская область, муниципальное образование Тула, пос. Обидимо,	15	900 000	60 000	<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_27564872">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_27564872</a>

Хоккейная ул.				23
---------------	--	--	--	----

**Выводы:** диапазон цен на земли для ижс и ведения личного подсобного хозяйства в Тульской области составляет: от 23 333 руб./сот до 550 000 руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

**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
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	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	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	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, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а также согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2022, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,08	3,19	4,32	5,47	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	23,63	24,90	26,16	27,41	28,67
	2	0,48	1,00	1,53	2,08	2,63	3,19	3,73	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	3,73	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
	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
	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	0,65	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 офортам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,97	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	1,11	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
	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
	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	0,54	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 офортам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,78	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
	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
	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**

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекрец.)	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, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.взм.	Расстояние, ед.взм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Офеты</b>						
1.1.	Офисно-административные	РС = 447 580*(Расстояние от центра) <sup>-1,856</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) <sup>-0,918</sup>	0,76	0,87	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 473 258*(Расстояние от центра) <sup>-0,979</sup>	0,87	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) <sup>-0,936</sup>	0,63	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 69 444*(Расстояние от центра) <sup>-0,854</sup>	0,93	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) <sup>-0,78</sup>	0,86	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) <sup>-1,417</sup>	0,85	0,92	руб./кв. м	км.	Очень высокая
<b>2</b>	<b>Московская область</b>						
	<b>Офеты</b>						
2.1.	Торговое	РС = 57 948*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,86</sup>	0,92	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 772*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,733</sup>	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
<b>3</b>	<b>Ленинградская область</b>						
	<b>Офеты</b>						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 662*(Расстояние от КАД) <sup>-0,544</sup>	0,73	0,85	руб./кв. м	км.	Высокая
<b>4</b>	<b>Ярославль</b>						
	<b>Офеты</b>						
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) <sup>-1,852</sup>	0,90	0,95	руб./кв. м	км.	Очень высокая

\*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

Источник:СРК-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. Цenam на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., 2022 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

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

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

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

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

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, 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 с/х продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические условия	0,09
7	Рельеф	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,18
3	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
4	Передаваемые имущественные права	0,17
5	Наличие орошения	0,11
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

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

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

Таблица 31

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 37

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



Таблица 38

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

Таблица 39

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

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

Таблица 40

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

Таблица 41

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

Таблица 42

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

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

Таблица 43

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

Таблица 44

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

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

Таблица 46

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



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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	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

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,28
	10-30	0,89	1,00	1,13
	≥30	0,78	0,88	1,00

Таблица 35

Земельные участки под многолетние насаждения				
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

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<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: *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**

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...9%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом перекрестка	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	12...20%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...6%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-28%	Москва, С-П.
<b>Земли мелких населенных пунктов</b>					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...18%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...13%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...7%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...11%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом перекрестка	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...10%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	6...12%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		федеральной трассы	федеральной трассы		
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...11%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...15%	М.О.
<b>Земли загородных владений до 30 км. от городов</b>					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8...16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0...11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...12%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...19%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	7...10%	М.О.

Источник: СРК-2023 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича



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

### Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

#### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

## 13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

#### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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 пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам</b>	<b>4,2</b>	<b>6,9</b>	<b>5,6</b>	<b>8,7</b>	<b>5,4</b>	<b>9,4</b>	<b>6,6</b>	<b>10,7</b>	<b>10,4</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
<b>Среднее по средним городам</b>	<b>4,9</b>	<b>8,6</b>	<b>5,8</b>	<b>9,7</b>	<b>6,1</b>	<b>10,2</b>	<b>7,1</b>	<b>11,2</b>	<b>11,8</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

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:** диапазон цен на земли для ижс и ведения личного подсобного хозяйства в Тульской области составляет: от 23 333 руб./сот до 550 000 руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

### 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

#### 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

#### 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Земельные участки сами по себе не могут раскрыть свой экономический потенциал. Они предназначены для их использования с целью удовлетворения потребностей участников рынка. Поэтому законодательство и стандарты оценки предусматривают экономические подходы, базирующиеся на возможном использовании земельных участков.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

полезности (способность удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени),

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

замещения (рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение участка эквивалентной полезности),

изменения (рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату),

ожидания (рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него),

наиболее эффективного использования (рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной).

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

##### ***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. Данный участок не застроен.

#### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными 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. Данный участок не застроен.

#### ***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).

Данный метод не применялся для оценки земельных участков, так как в открытом доступе нет данных о рынке аренды земли Селижаровского района.

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

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

#### ***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.

### **3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

оцениваемого объекта при определенной категории и разрешенном использовании земельного участка.

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

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и 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 (как свободного) 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. Для объекта оценки это личное подсобное хозяйство.

Согласно Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" (с изменениями и дополнениями) Статья 4. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства

1. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

2. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

С учетом генерального плана развития территории – индивидуальная малоэтажная жилая застройка.

На данном земельном участке возможно строительство жилых домов.



✓ **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

На данном участке возможна постройка дома площадью до 300 кв. м

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

Окружение и инфраструктура возле оцениваемого объекта располагает к использованию под частную жилую застройку.

По своему местоположению и небольшой величине площади застройки данный участок возможно использовать для застройки частного дома (усадыбы)

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

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

Так как в данном отчете будут использованы один метод оценки земельного участка, основанный на остаточном принципе, критерии соотношения стоимости земельного участка и объекта в целом будут заложены в расчеты.

**Выводы:**

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

Наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее использование. Близость к реке. Близость к усадьбе Александровых делает его привлекательных.

## **4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **4.1. 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 (сарай 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

<b>Методы оценки рыночной стоимости прав на земельный участок</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Описание</b>
<b>1</b>	Метод сравнения продаж	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому
<b>2</b>	Метод выделения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.
<b>3</b>	Метод распределения	<b>Определение стоимости:</b> 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. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности
<b>4</b>	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<b>Определение стоимости:</b> 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. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы
<b>5</b>	Метод остатка	<b>Определение стоимости:</b> 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. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы
<b>6</b>	Метод предполагаемого использования	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> 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 (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 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:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной), %;

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

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

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

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

#### **Выбор единицы сравнения**

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

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

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

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 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):

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

#### **Выбор и описание объектов-аналогов**

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

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

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

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

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

#### **Обоснование отбора объектов-аналогов:**

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

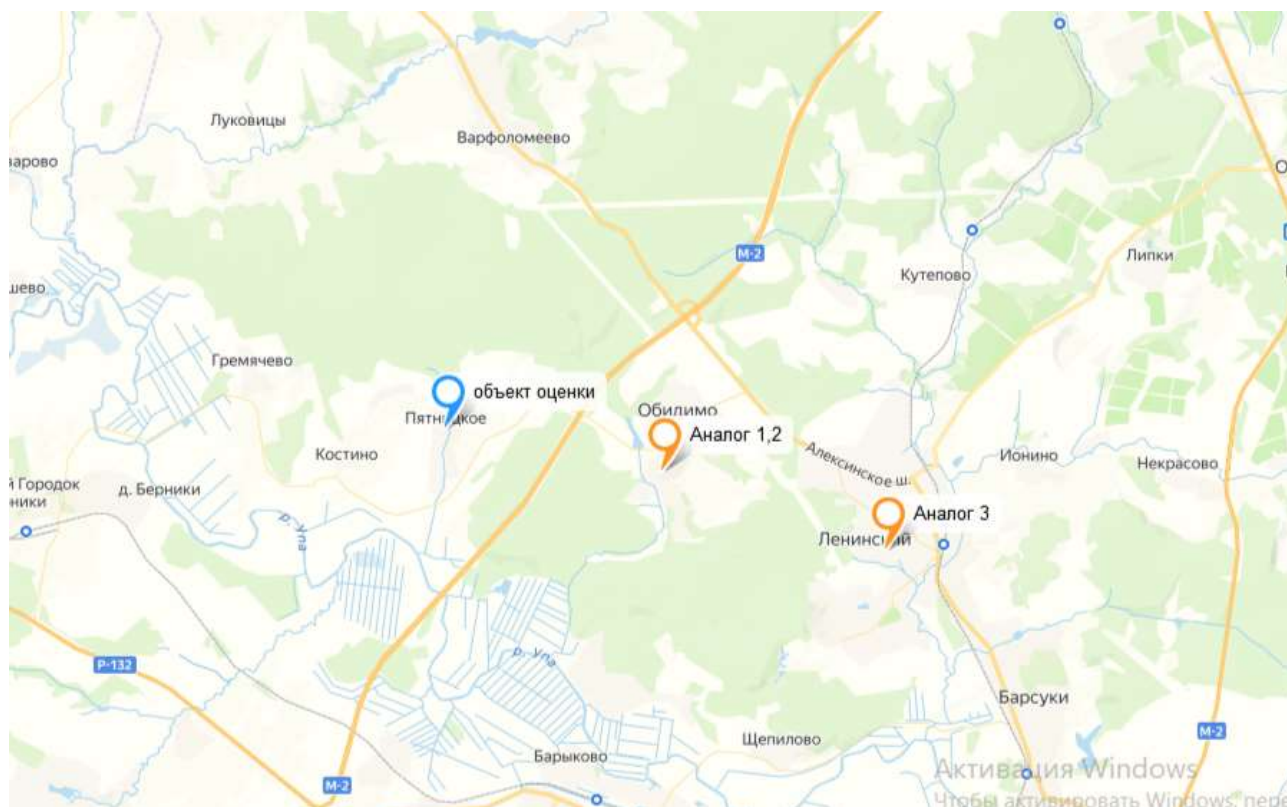
- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

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

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

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

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



Расположение объекта оценки и объектов аналогов

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

**Таблица 3**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		1 000 000	1 500 000	700 000
Общая площадь	кв.м.	<b>2500</b>	1 500	2 500	1 500
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1952609912">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1952609912</a>	<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._izhs_2718902644?utm_source=domofond&amp;utm_medium=item_page">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._izhs_2718902644?utm_source=domofond&amp;utm_medium=item_page</a>	<a href="https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2078301945">https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2078301945</a>
<b>Единица сравнения</b>	КВ.м.				
Цена предложения	руб		1 000 000	1 500 000	700 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		666,67	600	466,67
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		666,67	600	466,67
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		666,67	600	466,67
<b>Условия продажи</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		588,00	529,20	411,60
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024	февраль 2024
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		588,00	529,20	411,60
<b>Местоположение</b>		Тульская область, Ленинский район, сельское поселение	Тульская область, муниципальное образование Тула,	Тульская область, муниципальное образование Тула,	обл. Тульская, р-н Ленинский, гп рп Ленинский, рп.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Обидимское, с. Пятницкое.,	посёлок Обидимо	село Обидимо, Заречная улица, 13	Ленинский, ул. Солнечная, дом 8
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		588,00	529,20	411,60
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	<b>2500</b>	1 500	2 500	1 500
Корректировка	%		-5,95%	0,00%	-5,95%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		553,02	529,20	387,11
<b>Назначение</b>		для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка	%		-6%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		519,84	529,20	387,11
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	электричество	по границе
Корректировка	%		0%	-16%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		519,84	444,53	387,11
<b>Экономические характеристики</b>					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		519,84	444,53	387,11
<b>Количество корректировок</b>			3	2	2
<b>1/ n</b>			0,333333	0,5	0,5
<b>Сумма (1/ n)</b>			1,333333		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,25	0,375	0,375
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/ кв.м.		441,82		
<b>Общая площадь</b>	кв.м.		2 500		
<b>Справедливая стоимость земельного участка</b>	Руб.		1 104 550,00		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, округленно</b>	Руб.		1 100 000		



**Обоснование вносимых корректировок****Корректировка на торг.**

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД32- 2023 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Корректировка на уторгование принята на уровне -11,8%. Среднее значение для Средних городов.

**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

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

### Графики зависимостей

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

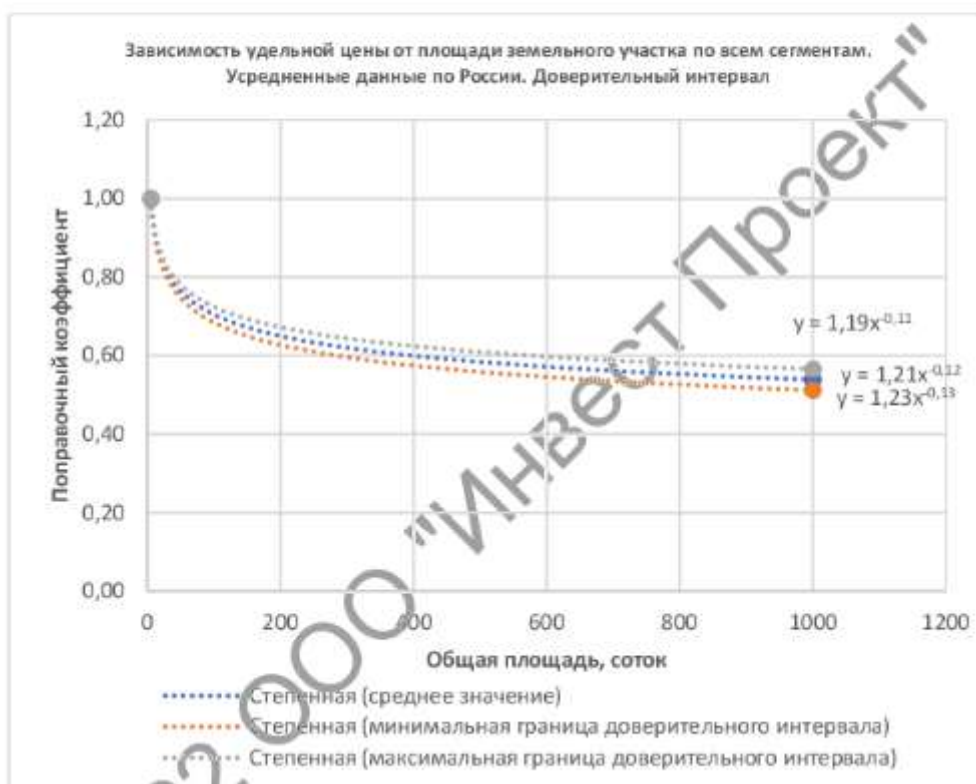


Рис. 15<sup>9</sup>

$$Y=1,21*x^{-0,12}$$

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

Таблица 4

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	<b>2500</b>	1 500	2 500	1 500
Коэффициент	0,4731867	0,5031	0,47319	0,5031
Корректировка		-5,95%	0,00%	-5,95%

#### Местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Объекты оценки, как и выбранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых условиях, корректировка не требуется.

*Категория земель, разрешенное использование*

Объект оценки и объекты-аналоги 2,3 имеют схожую категорию земель и разрешенное использование под ЛПХ. Корректировка не требуется.

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

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов  Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов  Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,

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

**Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек**

Таблица 90

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Объект-аналог 1 предназначен под ИЖС

Корректировка равна:  $(0,94/1-1)*100\% = -6\%$

*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 феврале 2024 года. Корректировка не требуется.

*Инженерные коммуникации*

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.191

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

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек**

Таблица 65

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
	Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
	Э,Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

Таблица 5

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	электричество	по границе
Корректировка		0%	-16%	0%

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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



## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ 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	1 100 000
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 иерархий<sup>9</sup>. 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:

<sup>9</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблица 8

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

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

Таблица 9

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

**На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 02 февраля 2024 года, с учетом округления составляет**

**1 100 000**

**(Один миллион сто тысяч) рублей, без учета НДС<sup>10</sup>**

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.*

<sup>10</sup> 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» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).
8. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
9. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://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;  
Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и

отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

*Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу 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 строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

### **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.







Плательцы и торговые агенты могут представлять свою ответственность «агентам Куском», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно лучше представленных конкурентов, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «никой возможности». Не стоит оценивать, любой метраж стандартными мерками.

**Насколько точно измерен метраж?** Несомненно на то что площадь и на этикетке довольно часто скрывают свои способы измерения метража, например инвесторы предпочитают полагаться на точность измерений и сличном подходе понимают, что вычислены обманчивы. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас предельно важна, уточняйте свою рутину. Измерьте все сами. Орудуйте себя от пола, который вы измеряете, обнаружив, что при обрамлении квадратный фут помещенная совсем не по той цене, на которую рассчитывали.

**Размер земельного участка и его обременения**

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

Сравните два здания-Триplexа (трехквартирные дома). Оба здания приносят практически одинаковый рентабель доход. В то же время один Триплекс предлагается на продажу по цене 289 тысяч долларов, а другой – по цене 309 тысяч долларов. Если вы заинтересованы, проанализируйте такую особенность, предложение за 289 тысяч долларов подразумевает более привлекательный. Но в действительности предложение за 309 тысяч долларов имеет себе «скрытую ценность». Что это означает? А то, что размер участка (и застроенная) этой собственности существенно превышает стоимость строительства многоквартирной, четвертой рентабельной жилой единицы.

Дополнительный потенциал участка может позволить вам соорудить еще одно здание, например для склада, создать дополнительный доход или улучшить ликвидность. Чтобы более подробно оценить место, на участке ландшафт, возможность докупить (насколько легко автомобиль или самолет заехать и выехать с территории собственности) и удобств.

свои (бизнеса, религиозные веры, рабочие и гражданские движения). (Изменение места и обременения здания повлияет вам отсутствию разницы между предложениями).

**Личная собственность**

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здания. Это называется *личная собственность*. Запрещены любые платежи цены может включать в *личную собственность* – долги и судимость, задолженность, дефолт, штрафы и жалобы, осканда и компетентные уведомления, юридические статьи и прочие трудности, не входящие в цену здания.

Кроме этого, установленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, оборудование кассирского прилавка это как движимое имущество, соединенное с недвижимостью).

К этому типу имущества относятся патентованные изобретения, интеллектуальные права, долги, выплаты, договоры, мусоросборники, электрические приборы, долги, выплаты, договоры, мусоросборники, интеллектуальные права и прочие платежи, а также встроенные долги. Соответственно, собственность, включенная в цену имущества, состоит из нескольких уровней, нежелательно не учитывать, также наличие *личной собственности* или необходимо проверить наличие, также наличие *личной собственности* в цену здания. В некоторых случаях продавец может не захотеть, личное имущество уже не продать, исключая на ваши законные права. Но этой причине рекомендуем проконсультироваться с адвокатом как раз перед заключением договора.

Набейте недовольствами и разочарованиями. Следовательно отговорите о том, что продавец захочет с собой, а что останется на месте. Выясните это имущество в контракте на приобретение собственности или в специальном приложении.

**Укажите права и ограничения**

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Выдав предложение, когда ограничены зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, закладные и многие другие законы, вы можете не так уж далеко. Тогда вы не сможете избежать отстоять собственную свободу что-то изменить. Но не стесняйтесь.

**Приложение №1**  
**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 января 2012 г. N 24/54 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ**  
**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ**  
**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**  
**В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ**

Виды объектов	Коэффициент застройки земельного участка, не более (процент)
1. Коммунальные объекты (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов)	60
2. Складские объекты	60
3. Объекты транспорта	40
4. Объекты оптовой торговли	60
5. Производственные объекты:	
производство пищевых продуктов	50
текстильное и швейное производство	65
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	65
обработка древесины и производство изделий из дерева	45
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	45
издательская и полиграфическая деятельность	55
химическое производство	50
производство резиновых и пластмассовых изделий	50
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	45
производство машин и оборудования	55
производство оптического и электрооборудования	60
производство транспортных средств и оборудования	55
производство мебели	45
обработка вторичного сырья	50

6. «Экономическая эффективность, антропогенного экологического ущерба и восстановления деградированных земель. Монография / Пестриков В.С., Шубин М.П., Носов С.И. и др./ Под ред. С.И. Носова. Отв. за выпуск В.С. Пестриков. М., 2016. – 208 с.
7. Методология комплексной оценки земель территории традиционной хозяйственной деятельности в зоне северного оленеводства. – Титов Е.А., Галазов А.А., Носов С.И., Курьяков В.И., Янина В.В., Болдырев Е.Е. / Под ред. С.И. Носова. – М.: РГ-Пресс, 2015. – 176 с.
8. Носов С.И., Болдырев Е.Е., Рыжовская Э.Ф. Разработана методология комплексной оценки земель территории традиционной хозяйственной деятельности для целей назначения убытков владельцам земель // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 7. – С. 32-37.
9. Курьяков В.И., Галазов А.А., Янина В.В., Янина Д.В. Методическое обеспечение проектов развития территорий в зоне северного оленеводства. – Сб. трудов VII Междунаучного симпозиума «Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природепользования». – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – С. 296-300.
10. Курьяков В.И., Галазов А.А., Титов Е.А., Янина В.В. Проблемы традиционной хозяйственной деятельности в районах Крайнего Севера. – Сб. трудов VI Междунаучного симпозиума «Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природепользования». – М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – С. 280-285.

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

**ТРОЙСТВЕННАЯ ГАРМОНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**TRIPLE HARMONY OF THE TERRITORY**

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

**Ключевые слова:** земельный участок, территория, инвестор, оценка, золотое сечение, инвариант, декомпозиция, Мироздание.

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

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

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

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

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

Степень освоения хозяйственных запасов дикоросов очень неравномерна. Сбор грибов и ягод производится в основном вблизи населенных пунктов (летних стоек). На отдаленных участках дикоросы практически не заготавливаются. Поэтому предлагается проводить зонирование территории по интенсивности заготовок дикоросов. Удельные убытки в руб./га в радиусе 3-4 км от населенного пункта (летнего стойбища) приравниваются к таковым в оленеводстве, в зоне 3-5 км составляют 50%, а в зоне далее 5 км – 15% удельных убытков в оленеводстве.

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

**Список литературы**

1. Потрапный И.М., Моторина М.А. Развитие оленеводства в Российской Арктике на основе проектного подхода // Горнолыжный туризм, 2017, №66(390). – С. 31-37.
2. Потрапный И.М., Востриков В.В. Перспективы вовлечения техногенных месторождений при добыче золота на примере Усть-Анзского района Якутии // Экономика Восточной Руси, 2017, №2, (8) – С. 72-78.
3. Методика численного размера убытков, причиненных объединителями коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в результате хозяйственной и иной деятельности организаций всех форм собственности и физических лиц в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации. Утверждена приказом Минрегиона России от 9 декабря 2009 года № 565.
4. Методические рекомендации по комплексному обследованию, оценке и использованию земель районов северного оленеводства, включая территории традиционного проживания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока / Под ред. В.И. Курьякова – М.: АИР, 2017. – 268 с.
5. Моделование соглашения об использовании земель для целей лесопользования в границах территории традиционного природопользования. Утверждено правительством ХМАО. Постановление от 05.10.2009 г. № 425-п.



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

Рассмотрим тройственную модель территории. Для этого комплексную модель «перестроить» преобразуем в соответствии с тройственной природой территории. Расчленим «земельную платформу» на две составляющих: землю, создание проекта планировки и проекта застройки территории. Первый элемент – земля, второй – выполненные человеком землеустроительные работы (тех.планировка, проект застройки) и проект здания и технологии его создания (технологическая платформа территории), третий элемент – инженерные сети и инженерно-технические платформы здания вместе с потребителем, который в процессе эксплуатации здания «подстраивается» под требования внешней среды. Каждый из этих слоев в свою очередь может быть разделен на три компонента. Схематично эта модель представлена на рис. 1.



Рис. 1. Тройственная модель территории

Рассматривать эту модель можно посплою снизу вверх. Каждый слой модели содержит в себе некоторое количество ресурса, которое отражается в различной стоимости объектов неживых ресурсов. Следует заметить, что все слои представленной модели имеют между собой взаимосвязь, т.е. представляют собой ресурсную последовательность, приводящую к ряду выходов в пределе соответствующего «Золотого» приращивания.

1. Ситникова В.И., Минаев А.И. Модель цикла взаимодействия развития территории / Интернет-журнал «Экономический анализ». – М., 2014. – <http://online.nsc.ru/economics/14-14.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус.-англ. DOI: 10.15825/2454-5581/1414

специальным научным «инструментом-индикатором», отражающим состояние и динамику развития территории и позволяющим сделать правильный выбор пути этого развития. Инструмента, который помогает думать глобально, а действовать локально и определять возможности разумного принятии конкретных решений при управлении застройкой территории. Рассматривая управление территориями системами как объектом землеустройства следует заметить, что регулирование земельных отношений по своей сути есть не только регулирование отношений людей по вопросам владения и пользования земельными участками и другими объектами неживых ресурсов, но главным образом регулирование воздействия человека на землю и её реакцию на эти воздействия. Рассматривая территорию в виде открытой волновой системы её развитие необходимо определять в контексте взаимодействия различных её элементов в процессе создания, преобразования и управления объектами неживых ресурсов.

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

Каждый волновой процесс, входящий в ту или иную природу этой системы подчиняется своим законам развития и изменяется во времени. Косная и живая природа эволюционируют по естественным законам. Искусственная среда изменяется под действием научно-технического прогресса. При этом условия их взаимодействия по закону гармонии имеют различный временной масштаб и разные временные масштабы. Для земли и человека – это тройственная гармония на разных временных масштабах. Искусственную среду можно описывать, естественно, пренебрегая волновыми процессами по закону гармонии, с помощью биологических динамических теорий<sup>2</sup>. Количественно гармония открытых волновых систем описывается золотой пропорцией. Развитие открытой системы описывается рядом Фибоначчи, спирально развития и уменьшения термодинамической энтропии. Искусственная среда, сформированная человеком, описывается известными динамическими теориями на основе идеализации Галдаи – Ньютона – модели материальной точки, отражающей рост системы, а не её развитие<sup>3</sup>.

1. Кузнецов О.Е., Руднев П.Г., Болдырев Ю.Е. Система природа-общество-человек. Устойчивое развитие. Докладная библиотека кафедры философии факультета философии и права СПбГУ. <http://library.spbu.ru/book/>  
 2. А.С. Харитонов. Математическое моделирование пространств / Ученые знания РГСУ. М., 2013. №5-том 2. С. 99-104  
 3. А.С. Харитонов. Теория динамичности: заглавие в порядке, глава Перестроение пространств // Science and Education, Sheffield, UK, 2014, т.7, Зарубежье 5-6, 2014 (Рубрик 19-27).



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

Представленные в модели слои были структурированы по парно по принципу соподательной и стимулирующей энергии, которую несет слой. Результат модели по принципу такой группировки представлен на рисунке 2.

Соматические элементы	Стимулирующие (интерактивные) элементы
Проект планировки территории (ППТ)	Земля (З)
Технологическая платформа территории (ТПТ)	Потребитель продукции (ПП)
Инженерные и транспортные сети (ИТС)	Проект застройки и планировки территории (ПЗСТ)
Здания, сооружения территории (ЗС)	Оборудование здания (ОЗ)
	Технологическая платформа здания (ТПЗ)

Рис. 2. Фрактальная модель развития территории

Полученная модель фрактально повторяет модель Мироздания<sup>1</sup>. Расчет весовых коэффициентов каждого слоя представленной модели, выполненной на основе энергетической модели Мироздания и ряда Фибоначчи, представлен в таблице.

Таблица 1

Слой	СЗ	Др. Зн.	Заряд	ЭФЭТ	ИПТ	ПЗСТ	ИТС	ОЗ	ТПЗ	ИПЗ	ИЗ
Земля	0,18802	0,0007	0,2507	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002	0,0002
Потребитель				0,004	0,025	0,0887	0,1718	0,2718	0,1113	0,0782	0,08
Оборудование				0,1	0,1	0,1032	0,0888	0,12	0,1	0,12	0,12
Здания, сооружения	0,2				0,3						0,3

Суммарная величина весовых коэффициентов слоев тройственной модели территории соответствует значению ряда Фибоначчи. В связи с тем, что стро-

<sup>1</sup> Астахов В.А. Мироздание (открытия, теории, гипотезы 1 – М. Наука, 2013.

**Земля (З)** – как предмет сама по себе, изначально не имеет стоимости, так как не является результатом общественно-необходимого труда и не может быть воспроизведена трудом, а созданные на земле проекты планировки и застройки являются уже первым шагом к созданию инфраструктуры и последующему строительству объекта недвижимости. Эта деятельность является предметом вложенного общественно-необходимого труда для существующей территории и не отделена от факторов производства и вместе с землей выступают в качестве пространственного операционного базиса.

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

**Проект застройки и зонирования территории (ПЗСТ)** – подсистема территории, рассматриваемая в контексте «естественной» среды в полном объеме фиксирует необходимые градостроительные требования и ограничения по использованию конкретного участка и возведенного на нем либо планируемого к строительству объекта капитального строительства. Проект застройки обеспечивает «инфраструктурный» ресурс зданий и сооружений через обеспечение инженерными системами.

**Технологическая платформа территории (ТПТ)** – подсистема территории включающая в себя набор технологий используемых при инвестировании до управления ресурсами на территории начиная от проектирования зданий до управления исполнением инвестиционного проекта.

**Инженерные и транспортные сети (ИТС)** – подсистема территории, обеспечивающая ресурсы для реализации функционального обеспечения объектов недвижимости исследуемой территории.

**Здания, сооружения территории (ЗС)** – подсистема территории, от стоимости которой зависит реализация и обеспечение необходимых функций обеспечения жизнедеятельности населения территории.

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

**Технологическая платформа здания (ТПЗ)** – подсистема территории отражающая качество технологий и человеческого ресурса используемого для создания объектов недвижимости.

**Потребитель продукции (ПП)** – подсистема территории включающая участников эксплуатационного этапа жизненного цикла объектов недвижимости, обеспечивающих поступление ресурса в объект недвижимости в соответствии с состоянием спроса и предложением на рынке недвижимости и в соответствии со своими требованиями и желаемой конкретизацией назначения.

*Д-р экон. наук, проф. И.М. Потраивный  
Е.В. Чернозубовская  
(РЭУ им. Г. В. Плеханова)*

*PhD I.M. Potravny  
E.V. Chernozubovskaya  
(Plekhanov Russian University of Economics)*

**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНОГО ПОДХОДА К РАЗРАБОТКЕ  
МЕСТОРОЖДЕНИЯ ЗОЛОТА В РОССИЙСКОЙ АРКТИКЕ**

**IMPLEMENTATION OF PROJECT APPROACH TO THE DEVELOPMENT  
OF GOLD DEPOSITS IN THE RUSSIAN ARCTIC**

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

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

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

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

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

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

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

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

Полученные значения весовых коэффициентов различных слоев модели позволяют рассчитать коэффициенты капитализации для каждого слоя по методическому подходу оценки<sup>1</sup>. В результате этого будут получены значения коэффициентов капитализации в соответствии с реальными значениями ресурсов заложенных в каждый слой, при строительстве объекта недвижимости. В связи с тем, что из всех слоев только величина «чистой» земли является инвариантом, то по полученному коэффициенту капитализации для земли можно определить по правилу «Золотого» сечения коэффициенты капитализации для здания и общего коэффициента капитализации. Чем ближе соотношения коэффициентов капитализации к правилу «Золотого» сечения тем более точно выполняются условия гармонии, соответствующие устойчивому развитию.

**Список литературы**

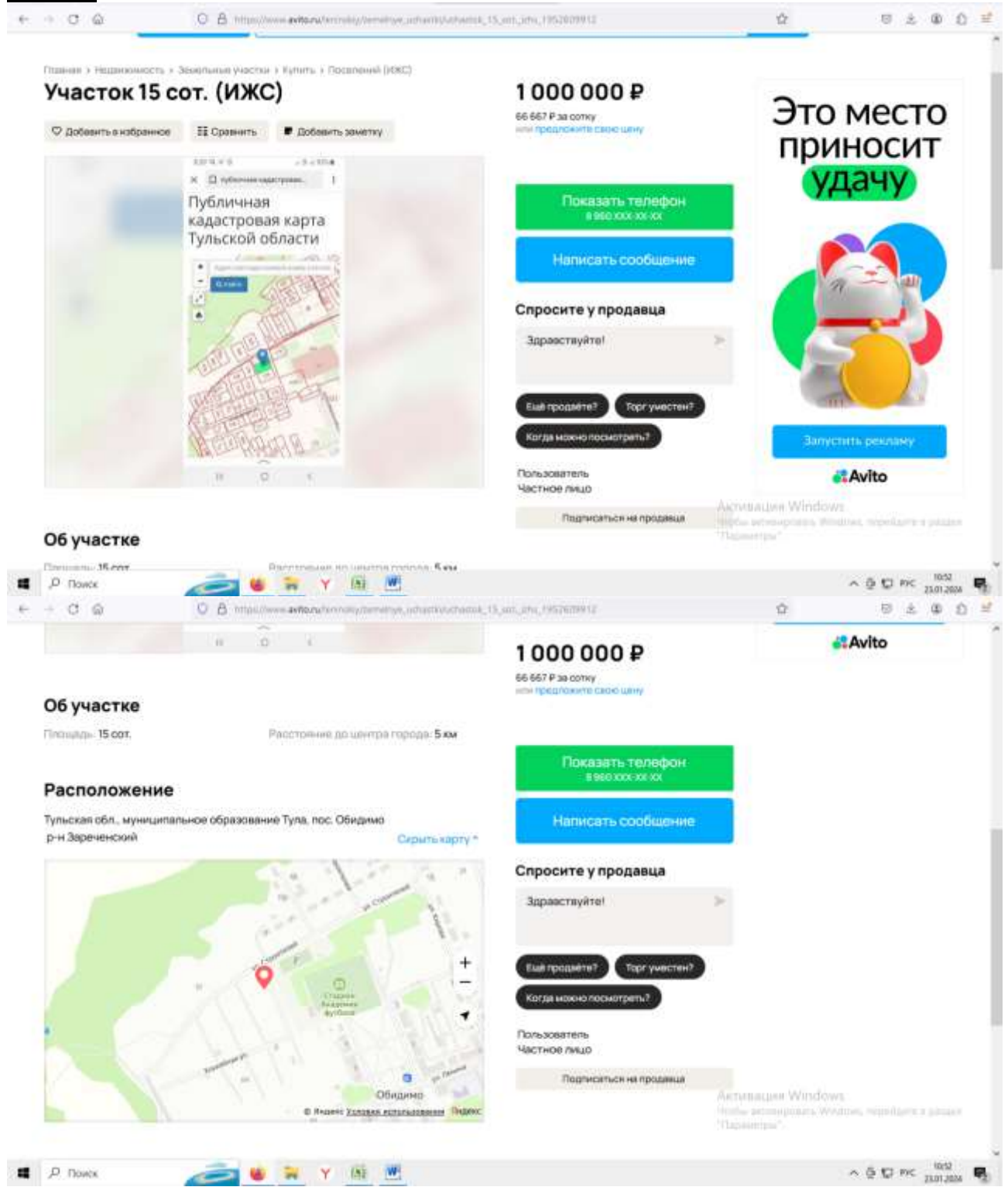
1. Куликов О.Л., Куликов П.Г., Большаков Б.Е. Система природа-общество-человек: Устойчивое развитие. Электронная библиотека кафедры Национальная безопасность <http://safety.srbsta.ru/book/>
2. Харитонов А.С. Математическое ядро социальной гармонии // Ученые записки РЭУ им. Г.В. Плеханова. – 2013. – №5 – том 2. – С. 99-104
3. Харитонов А.С. Теория симметрии хаоса и порядка, доклад Президиума Российской академии наук // Science and Education. Sheffield, UK. 2014 v.17. September 5-6, 2014 Physics p.19-27.
4. Светлаков В.И., Михов А.И. Модель цикла комплексного развития территории // Интернет-журнал «Иновозрастие». – М., №6, 2014г. – <http://inovozrastie.ru/PDF/68/EV/614.pdf> (ссылка свободная). Загл. с журн. Вх. рубр., дат. ДКХ Ю 15862/68/EV/614
5. Астафьев Е.А. Мирозащиты (открытия, теории, гипотезы). М.: Наука, 2015.
6. Светлаков В.И. Капитализация основных элементов территории/Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природопользования. Материалы VII Международной науч.-практ. конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова. 12-16 апреля 2017 г. / Под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2017. – С. 266-271.
7. Носов С.И., Чивалова М.В. Революционизм промышленных зон и управление проектами развития территорий В сб.: Современные проблемы управления проектами и инвестиционно-строительной сфере и природопользования Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г. В. Плеханова/Под ред. В. И. Ресина. – 2017. – С. 292-296.
8. Ресин В.И., Владовицкая И.Л., Дмитриев А.И., Носов С.И., Митрофанов М.А., Потраивный И.М., Платонов Е.П. 20 лет кафедре управления проектами и программами РЭУ им. Г.В. Плеханова: научные результаты и перспективы совершенствования управления проектами в инвестиционно-строительной сфере, недвижимости и природопользования. – Экономика строительства. – 2016. – № 3. – С. 4-13.

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



### СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

#### Аналог 1



https://www.avito.ru/moskva/zemelnyj-uchastok/obidimovo\_15\_sot\_uch\_1957629912

**1 000 000 ₽**  
66 667 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

**Показать телефон**  
в 960 000-00-00

**Написать сообщение**

**Описание**  
Продаётся земельный участок для ИЖС, в центре посёлка, в шаговой доступности магазины, детский сад, школа, стадион, до пруда 5 минут, коммуникаций проходит на границе с участком.

№ 1952609912 - 12 января в 21:29 - 1084 просмотра (+0 сегдин) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления** ▾  
Строительство домов и коттеджей ▾

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

10:12 23.01.2024

Аналог 2

https://www.avito.ru/moskva/zemelnyj-uchastok/uchastok\_25sot\_uch\_27189026447uch\_zapise-domofond@utrn\_nw@utm

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купитесь > Поселеный (ИЖС)

**Участок 25 сот. (ИЖС)**

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

**1 500 000 ₽**  
60 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

**Показать телефон**  
в 000000-00-00

**Написать сообщение**

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!


Ещё продёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Оказание: +46 и/или CO2

[Подписаться на продавца](#)

**Это место приносит удачу**



[Запустить рекламу](#)

**Avito**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

10:12 23.01.2024

1 500 000 Р  
60 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

**Показать телефон**  
в 000 000 00 00

**Написать сообщение**

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Окна: ~46 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Активация Windows  
Полное описание Windows, перейдите к разделу "Параметры".

Об участке  
Площадь: 25 сот.      Расстояние до центра города: 5 км

Расположение  
Тульская обл., муниципальное образование Тула, с. Обидимо,  
Заречная ул., 13  
р-н Зареченский

Скрыть карту

1 500 000 Р  
60 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

**Показать телефон**  
в 000 000 00 00

**Написать сообщение**

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Окна: ~46 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

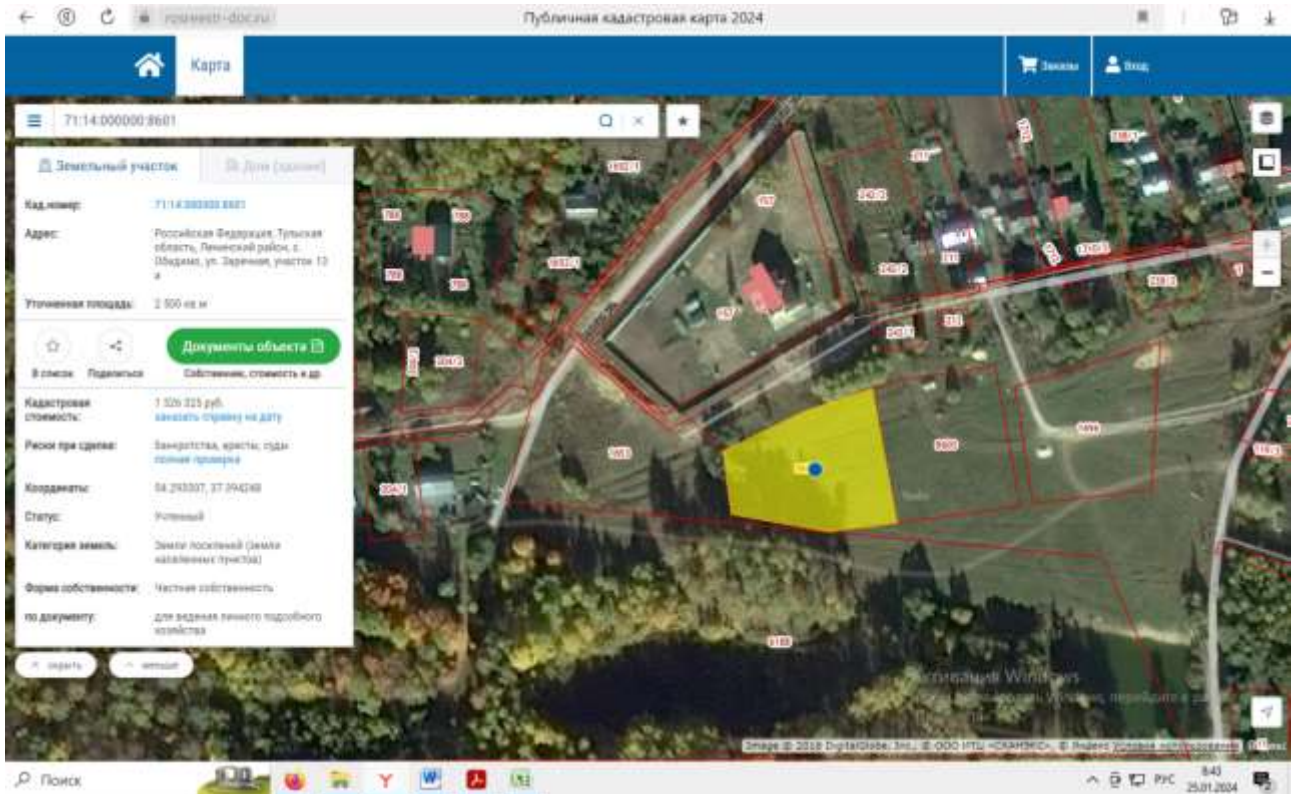
Активация Windows  
Полное описание Windows, перейдите к разделу "Параметры".

**Описание**

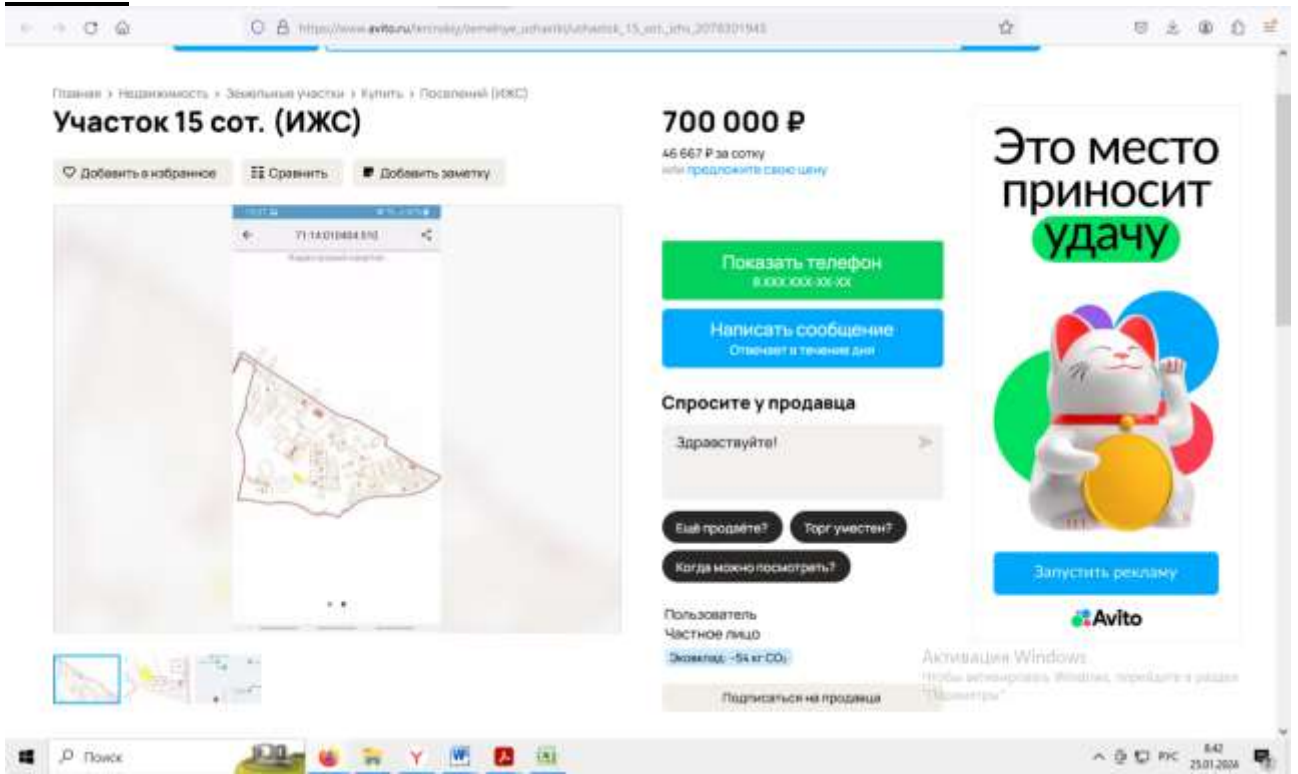
Продам шикарный участок 25 соток, ЛПХ! Участок ровный! Кругом Берёзовая роща, лес, на границе пруд! Очень красивое место! 5 мин. пешком до зоны отдыха Обидимо! Свет проведён на участок! Газ на границе! Кадастровый номер 71:14-000000-860! Все подробности по телефону! Собственник! Видео снимку если будет интересно!

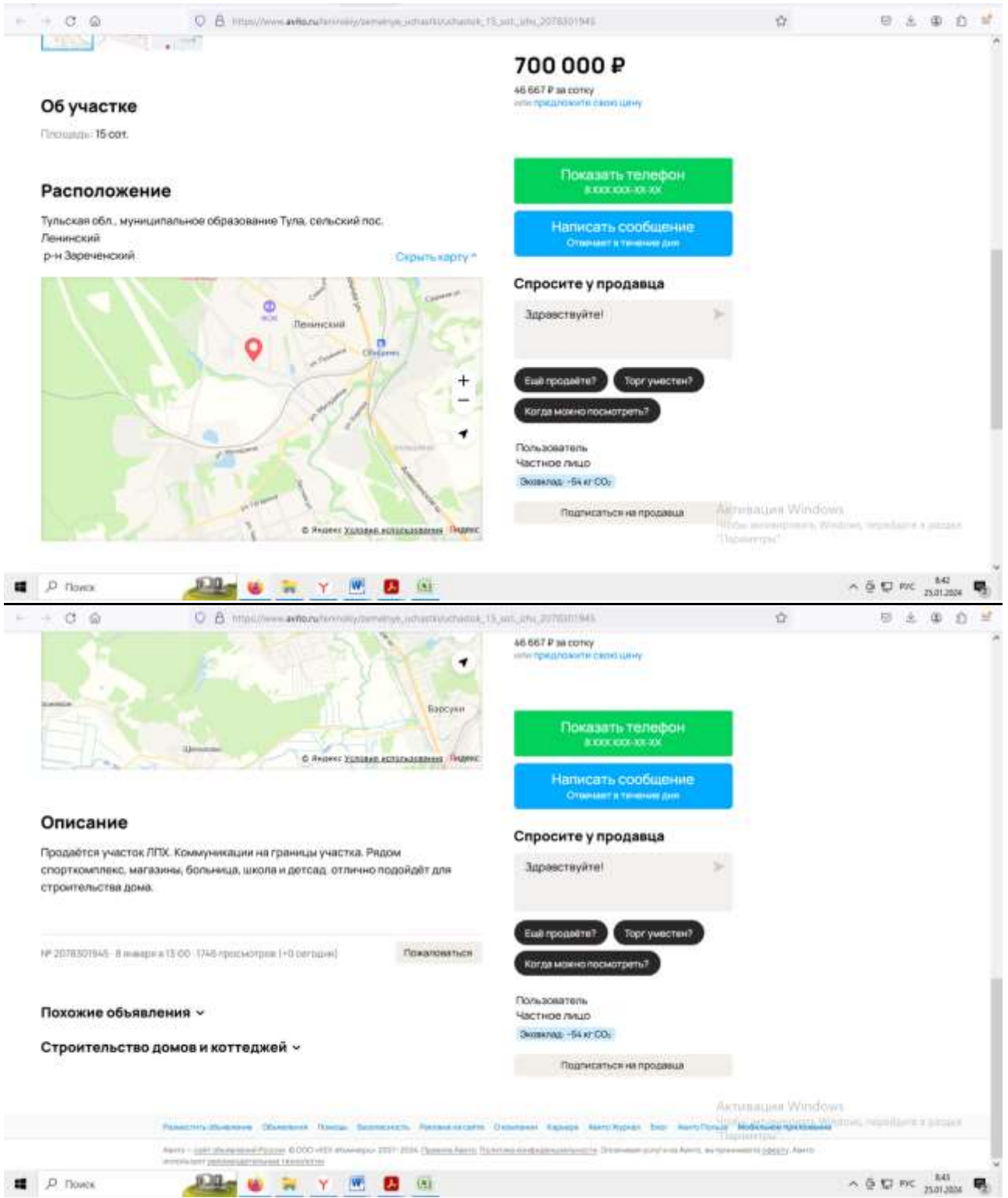
№ 2718902644 - 26 декабря 2023 · 602 просмотра (+1 сегодня)      Пожаловаться

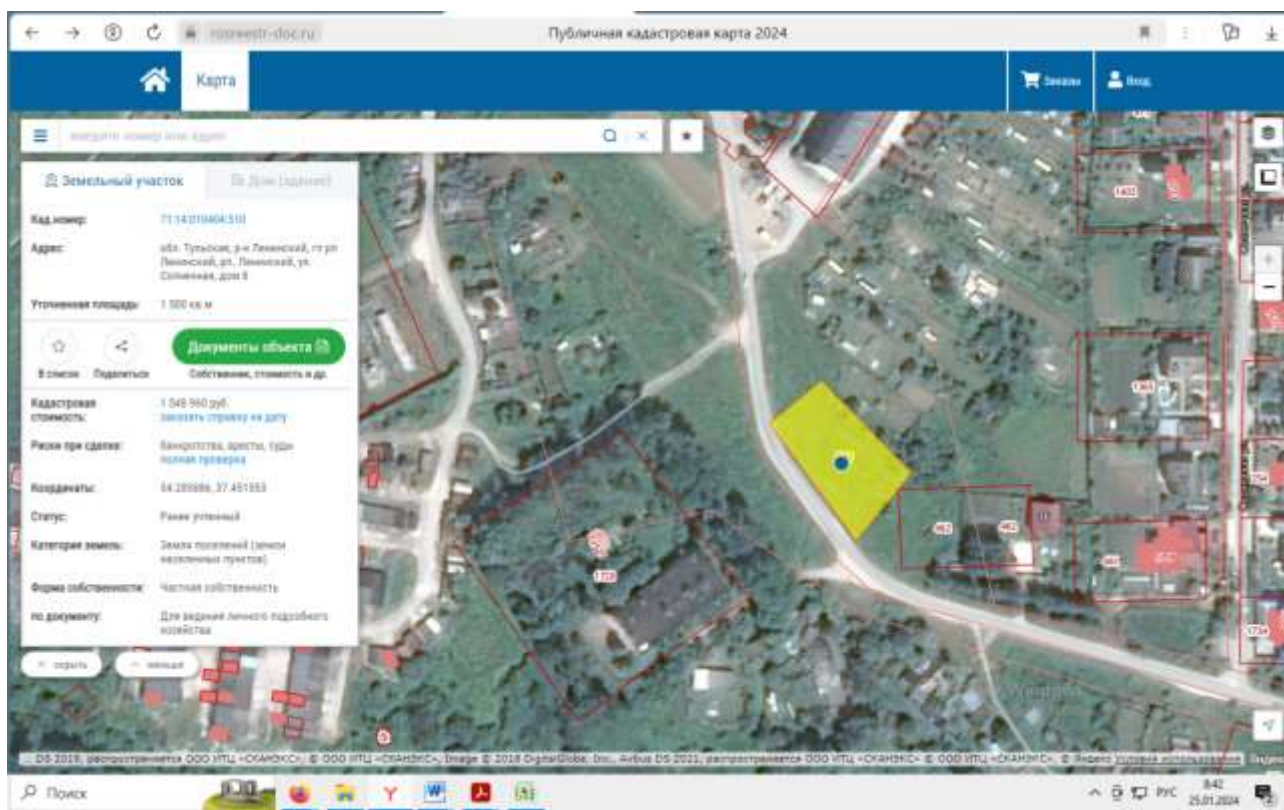




Аналог 3









**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ  
ОЦЕНКИ**







# РОСГОССТРАХ



## 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателям предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
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 ЛКЦП ДБМР

(Комарницкая М.И.)  
М.П.  
«24» марта 2023г.

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)  
М.П.  
«24» марта 2023г.

# РОСГОССТРАХ



**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 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.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)</b>
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	<b>129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «02» октября 2023 г. по «01» октября 2024 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований 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.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 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. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступившие события, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателем в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателем предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	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 ИКП ДБМР  
  
(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)  
«06» сентября 2023г.

**Страхователь:**  
**Закрытое Акционерное Общество  
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»**  
Генеральный директор  
  
(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)





**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ  
ОЦЕНКИ**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области  
полное наименование органа регистрации имущества

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2023г.	Кадастровый номер: 71:14:011116:206		
Номер кадастрового квартала:	71:14:011116		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.1994		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, с/п Облидмское, с. Пятницкое, участок 68.		
Площадь, м2:	2500 +/- 35		
Кадастровая стоимость, руб:	840950		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Булатова Ирина Борисовна, действующий(ая) на основании документа "приказ" от имени заявителя Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реинтним "Красногорье", 3445028704		

Раздел 1 Лист 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0018058546103830283764508425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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

Раздел 2 Лист 2


Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
07.11.2023г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 71:14:011116:206	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 71-71/001-71/001/024/2015-152/2 10.02.2015 15:49:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		10.02.2015 15:49:27
	номер государственной регистрации:		71-71/001-71/001/024/2015-152/3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.02.2015 по 01.05.2027 с 10.02.2015 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Финансовый брокер "Алгуст", ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", выдан 20.09.2011
			Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал" от 20.09.2011, № 1
			Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", № 2

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 008B056B7401C838D2B3576AC5C842108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 11.09.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2023г.			
Кадастровый номер: 71:14:011116:206			
	Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК" "Прагма Капитал", № 3		
	Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК" "Прагма Капитал", № 4		
	Изменения и дополнения, вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением ООО "УК" "Прагма Капитал", № 5		
	Договор о передаче прав и обязанностей, № б/и, выдан 30.08.2023		
	Документ нотариально удостоверен: 30.08.2023 Булатовой Ириной Борисовной, нотариусом города Москвы 77/82-н/77-2023-2-743		
	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			
Сертификат: 009305657401C8383035765ACDC8425 008 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Лист 4

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.11.2023г.			
Кадастровый номер: 71:14-011116:206			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 00B1B565B7401CB382023576AC5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 3 Лист 5  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
07.11.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 71:14:011116:206	
План (чертеж, схема) земельного участка	
<p>71:14:011116:281                  71:14:011116:206/1                  71:14:011116:122/1                  71:14:011116:122                  71:14:000000:6737</p>	
Масштаб 1:700	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 001805067401C840203576A5C0802108  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Результат проверки электронной подписи:  
07.11.2023 10:23:44, [00\_ozil1@rosreestr.ru]  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, Москва, г. Москва, ОГРН: 1047796940465  
№ сертификата: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108. Подпись проверена: 11.11.2023 16:21:06





Российская Федерация

Город Москва

Одиннадцатого ноября две тысячи двадцать третьего года

Я, **Винокурова Ольга Александровна**, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Булатовой Ирины Борисовны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/82-н/77-2023-5-318.

Уплачено за совершение нотариального действия: 1200 руб. 00 коп.



О.А.Винокурова



Пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью нотариуса  
г. Москвы Булатовой И.Б.  
4 (четыре) листа

ВРИО нотариуса