

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



Отчет З № – 08/10-23
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2023

Сопроводительное письмо

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

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №986 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Корокино. который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 27 октября 2023 г.

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

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

Основные факты и выводы

| | |
|---|--|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: | земельный участок площадью 55 143+/-70 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 40:04:221801:40; Адрес (местонахождение) объекта: Россия Федерация, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Корокино. |
| Имущественные права на объект оценки | Общая долевая собственность 1) № 40:04:221801:40-40/004/2018-2 от 22.11.2018 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/226096017 от 03.12.2018 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов |

| | |
|--|--|
| | владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости | Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |
| Основание для проведения оценки | Дополнением №986 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года |
| Порядковый номер отчета: | 3 № – 08/10-23 |
| Дата оценки | 27 октября 2023 года. |
| Дата составления отчета | 27 октября 2023 года. |
| Срок проведения оценки | 15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; |
| Результаты оценки полученные: | |
| Сравнительный подход | 5 920 000 рублей |
| Доходный подход | Не применялся |
| Затратный подход | Не применялся |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС | 5 920 000 рублей |

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

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и

профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом «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.

-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))

-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 27 октября 2023 года, составляет:

5 920 000 рублей

(Пять миллионов девятьсот двадцать тысяч рублей), без учета НДС

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

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

| | |
|--|----|
| СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА..... | 6 |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 9 |
| 1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) | 11 |
| 1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ | 13 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ | 14 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 15 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 15 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА..... | 15 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА | 15 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ | 21 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ..... | 59 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 59 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ | 59 |
| АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ..... | 66 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ..... | 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 | 80 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | 82 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 84 |

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|--|
| <p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p> | <p>земельный участок площадью 55 143+/-70 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 40:04:221801:40; Адрес (местонахождение) объекта: Россия Федерация, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Корокино.</p> |
| <p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p> | <p>Общая долевая собственность 1)№ 40:04:221801:40-40/004/2018-2 от 22.11.2018 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/226096017 от 03.12.2018 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p> |
| <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p> | <p>Общая долевая собственность 1)№ 40:04:221801:40-40/004/2018-2 от 22.11.2018 г. на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/226096017 от 03.12.2018 года. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1)№ 40:04:221801:40-40/004/2018-3 от 22.11.2018 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</p> |
| <p>Обладатель оцениваемых прав:</p> | <p>владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</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</p> | <p>Оценщику не известны</p> |

| | |
|---|--|
| (помимо заказчика оценки): | |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»), в предпосылке текущего использования |
| Балансовая стоимость | Сведения не предоставлены |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) | 27 октября 2023 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: https://pkk.rosreestr.ru/ |
| Период (срок) проведения работ по оценке: | 15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации. |
| Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/226096017 от 03.12.2018 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 | Оцениваемый участок располагается рядом с поселком. К участку подведены все необходимые коммуникации (по границе). |

| | |
|--|---|
| момент составления задания на оценку: | В районе расположения объекта оценки находятся земли под строительство жилых домов. Данный земельный участок рассматривается для организации жилого поселка с придомовыми участками от 15 до 30 соток, без изменения разрешенного использования объекта оценки.(данные заказчика) Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: | Не привлекаются |
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости: | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Иные специфические требования к отчету об оценке: | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется |

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

| | |
|--|--|
| <p>Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p> | <p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №022817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru</p> |
| <p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p> | <p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</p> |
| <p>Страхование профессиональной деятельности</p> | <p>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.</p> |

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

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта |
|---------------------------------------|--|--------------------------------------|
| 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 |

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

- СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
- СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО
- СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов
- СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний
- СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости
- СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости
- СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета
- СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены свидетельство о государственной регистрации права собственности:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/226096017 от 03.12.2018 года.

1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

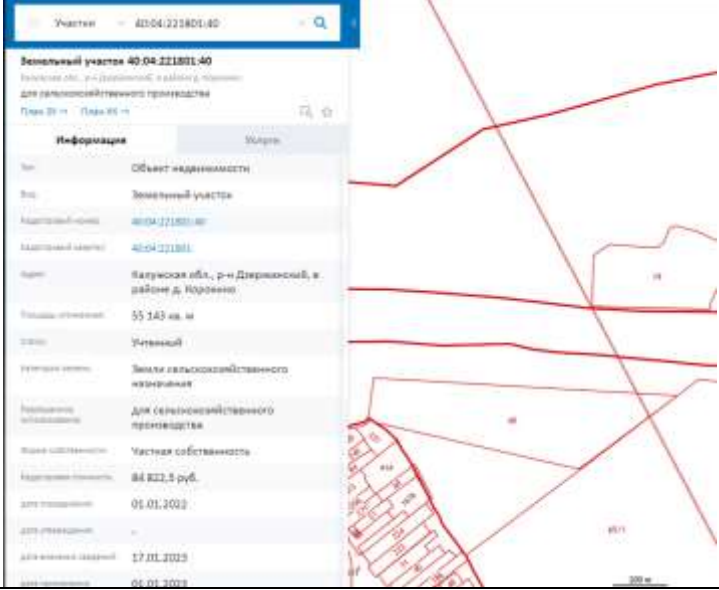
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

Таблица 1

| |
|---------------------|
| Земельный участок 1 |
|---------------------|

| Местоположение | Россия Федерация, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Корокино. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------|----------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------|-------|---|-----------------|--------------|--------|----------|------------------|--|--------------------------|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------|------------|-----------------|---|------------------------|------------|----------------|------------|
| Вид права, собственник | ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель, разрешенное использование | земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Общая площадь, кв.м. | 55 143+/-70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | 40:04:221801:40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровая стоимость: | 84 822,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер)) | Документ не предоставлен | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки | для сельскохозяйственного производства | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки | для сельскохозяйственного производства | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Форма участка, состав |  <p>The image shows a screenshot of a cadastral map interface. On the left, there is a table with the following data:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Объект недвижимости</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>40:04:221801:40</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>40:04:221801</td> </tr> <tr> <td>Адрес</td> <td>Калужская обл., р-н Дзержинский, в районе д. Корокино</td> </tr> <tr> <td>Площадь участка</td> <td>55 143 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Назначение использования</td> <td>для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>Вид собственности</td> <td>Участки собственности</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость</td> <td>84 822,5 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата создания</td> <td>05.01.2023</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений</td> <td>17.01.2023</td> </tr> <tr> <td>Дата окончания</td> <td>05.01.2023</td> </tr> </tbody> </table> <p>On the right, there is a map view showing the land parcel boundaries in red lines on a white background with other parcels.</p> | Информация | Значение | Объект недвижимости | Земельный участок | Кадастровый номер | 40:04:221801:40 | Кадастровый номер | 40:04:221801 | Адрес | Калужская обл., р-н Дзержинский, в районе д. Корокино | Площадь участка | 55 143 кв. м | Статус | Учтенный | Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | Назначение использования | для сельскохозяйственного производства | Вид собственности | Участки собственности | Кадастровая стоимость | 84 822,5 руб. | Дата создания | 05.01.2023 | Дата обновления | - | Дата внесения сведений | 17.01.2023 | Дата окончания | 05.01.2023 |
| Информация | Значение | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Объект недвижимости | Земельный участок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер | 40:04:221801:40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер | 40:04:221801 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Адрес | Калужская обл., р-н Дзержинский, в районе д. Корокино | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Площадь участка | 55 143 кв. м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Статус | Учтенный | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Назначение использования | для сельскохозяйственного производства | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Вид собственности | Участки собственности | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровая стоимость | 84 822,5 руб. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата создания | 05.01.2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата обновления | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата внесения сведений | 17.01.2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата окончания | 05.01.2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Рельеф | Ровный | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наличие коммуникаций | По границе | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Инфраструктура | Не развита | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Физический износ | Отсутствует | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Устаревания | Отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Балансовая стоимость | Нет данных | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наличие обременений | Доверительное управление, номер государственной регистрации:40:04:221801:40-40/004/2018-3. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Осмотр | Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

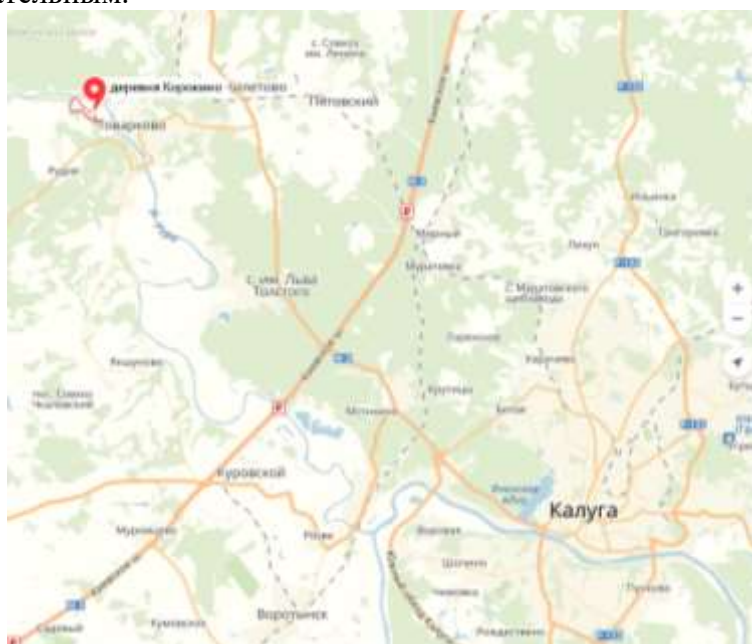
Заказчиком не был предоставлен доступ к земельным участкам. Количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же с правоустанавливающих документов.

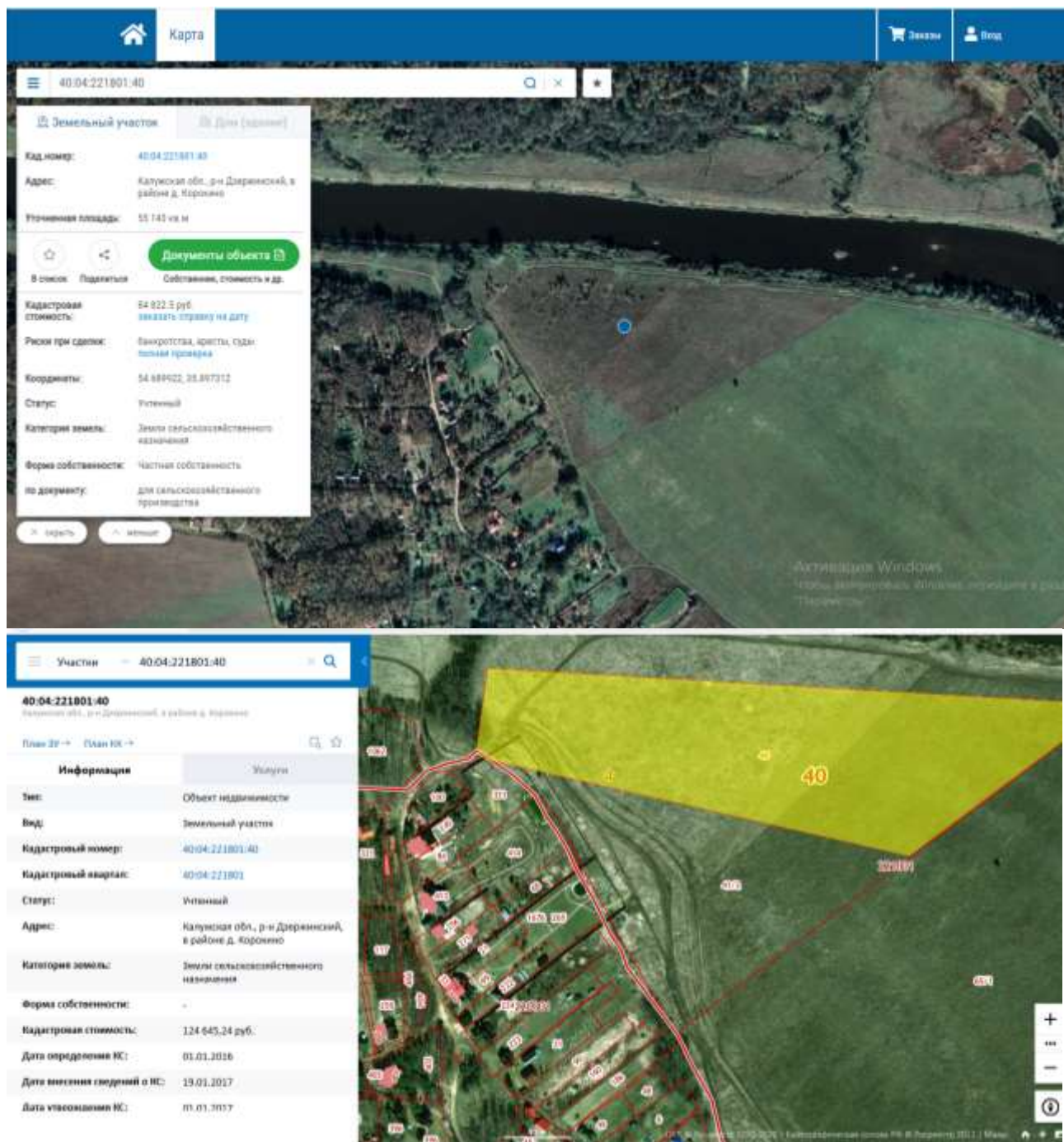
Оцениваемый участок располагается рядом с поселком. К участку подведены все необходимые коммуникации по границе.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По своему местоположению, оцениваемый земельный участок интересен для застройки жилыми домами. Близость с Москвой, хорошее транспортное сообщение после строительства проектируемых дорог и наличие инфраструктуры делает привлекательным объект для инвестиций. Оцениваемый земельный участок, располагается рядом с поселком, а так же жилым массивом. Рядом с оцениваемым земельным участком протекает река, что делает его привлекательным для перевода под жилищное строительство и строительства усадьбы, дома.

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





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

В районе расположения объекта оценки находятся земли под строительство жилых домов.

Данный земельный участок рассматривается для организации жилого поселка, без изменения разрешенного использования объекта оценки.

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

Административный центр — город Кондрово.

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

Галкинское верховое болото

Основные реки — Угра, Изверь.

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

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

После упразднения 27 сентября 1937 года Западной области вошёл в состав Смоленской. В составе Калужской области с момента её образования в 1944 году.

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

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

Внутренние преобразования

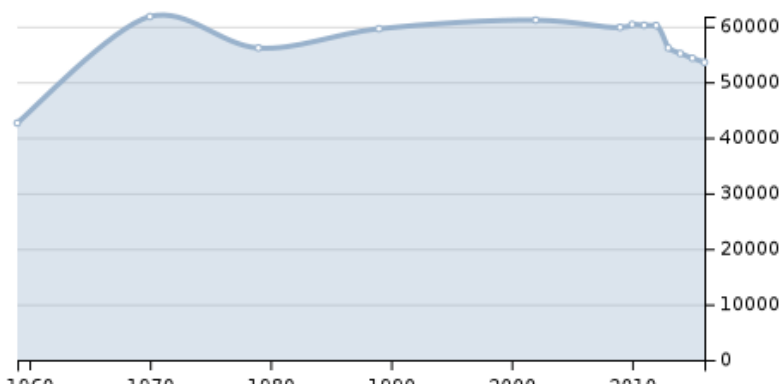
Законом Калужской области от 1 ноября 2012 года № 327-ОЗ[4], городское поселение «Посёлок Куровской» объединено с городским округом «Город Калуга».

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

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

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

| Численность населения | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1959 ^[6] | 1970 ^[7] | 1979 ^[8] | 1989 ^[9] | 2002 ^[10] | 2009 ^[11] | 2010 ^[12] | 2011 ^[13] |
| 42 633 | ↗61 793 | ↘56 139 | ↗59 599 | ↗61 159 | ↘59 846 | ↗60 377 | ↘60 226 |
| 2012 ^[14] | 2013 ^[15] | 2014 ^[16] | 2015 ^[17] | 2016 ^[1] | | | |
| ↘60 188 | ↘56 141 | ↘55 148 | ↘54 299 | ↘53 559 | | | |



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

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

| № | Городские и сельские поселения | Административный центр | Количество населенных пунктов | Население | Площадь, км² |
|----|--|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | Городское поселение «Город Кондрово» | город Кондрово | 1 | 15 146 ⁽¹⁾ | 17,84 ⁽²⁾ |
| 2 | Городское поселение «Посёлок Полотняный Завод» | пгт Полотняный Завод | 1 | 4747 ⁽¹⁾ | 10,71 ⁽²⁾ |
| 3 | Городское поселение «Посёлок Пятаковский» | посёлок Пятаковский | 1 | 2729 ⁽¹⁾ | 3,40 ⁽²⁾ |
| 4 | Городское поселение «Посёлок Товарково» | пгт Товарково | 1 | 14 039 ⁽¹⁾ | 12,50 ⁽²⁾ |
| 5 | Сельское поселение «Деревня Барсуки» | деревня Барсуки | 6 | 255 ⁽¹⁾ | 64,06 ⁽²⁾ |
| 6 | Сельское поселение «Деревня Галино» | деревня Галино | 9 | 641 ⁽¹⁾ | 44,50 ⁽²⁾ |
| 7 | Сельское поселение «Деревня Жилетово» | деревня Жилетово | 1 | 3075 ⁽¹⁾ | 1,45 ⁽²⁾ |
| 8 | Сельское поселение «Деревня Карцово» | деревня Карцово | 14 | 806 ⁽¹⁾ | 61,38 ⁽²⁾ |
| 9 | Сельское поселение «Деревня Никольское» | деревня Никольское | 15 | 99 ⁽¹⁾ | |
| 10 | Сельское поселение «Деревня Редькино» | деревня Редькино | 14 | 818 ⁽¹⁾ | 50,70 ⁽²⁾ |
| 11 | Сельское поселение «Деревня Рудня» | деревня Рудня | 10 | 294 ⁽¹⁾ | 113,41 ⁽²⁾ |
| 12 | Сельское поселение «Деревня Сени» | деревня Лужное | 12 | 430 ⁽¹⁾ | 64,93 ⁽²⁾ |
| 13 | Сельское поселение «Деревня Старик» | деревня Старик | 7 | 933 ⁽¹⁾ | 61,37 ⁽²⁾ |
| 14 | Сельское поселение «Село Дворцы» | село Дворцы | 11 | 1492 ⁽¹⁾ | 45,77 ⁽²⁾ |
| 15 | Сельское поселение «Село Льва Толстого» | село Село имени Льва Толстого | 3 | 3694 ⁽¹⁾ | 77,00 ⁽²⁾ |
| 16 | Сельское поселение «Село Совхоз имени Ленина» | село Совхоз имени Ленина | 13 | 982 ⁽¹⁾ | 39,19 ⁽²⁾ |
| 17 | Сельское поселение «Село Совхоз Чкаловский» | село Совхоз «Чкаловский» | 22 | 1092 ⁽¹⁾ | 101,92 ⁽²⁾ |
| 18 | Сельское поселение «Угорское» | село Острожное | 24 | 1090 ⁽¹⁾ | |

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

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

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

Усадьба Гончаровых в Полотняном Заводе.

Арт-парк Никола-Ленивец

Национальный парк «Угра»

Усадьба «Полотняный завод»

Парк «Никола-Ленивец» — с 2006 года в парке ежегодно проводится фестиваль Архстояние

Собор Успения Пресвятой Богородицы в Калужской Тихоновой пустыни в селе Льва Толстого Дзержинского района Калужской области (http://temples.ru/show_picture.php?PictureID=65490)

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

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

Экономический обзор

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Август – сентябрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+5,2% г/г** (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на **+2,4%** (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на **+2,5% г/г** (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил **+0,4% м/м SA** после роста на **+0,6% м/м SA** месяцем ранее (*предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA*).

Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

2. **Промышленное производство** в августе ускорило рост: **+5,4% г/г** после **+4,9% г/г** в июле. К уровню двухлетней давности рост составил **+6,1%** после **+5,4%**. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (**+0,1% м/м SA**). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на **+3,0% г/г** (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. **В обрабатывающем секторе** в августе рост выпуска ускорился до **+10,3% г/г** после **+9,5% г/г** месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года **+0,5% г/г**). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (**+0,3% м/м SA**). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе **+10,9%** после **+9,9%** в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на **+6,6% г/г** (за 7 месяцев 2023 г. **+6,1% г/г**).

При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит **машиностроительный комплекс** (в августе 2023 г. **+5,4 п.п.**).

3.1. **Машиностроительный комплекс** в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: **+34,0% г/г** после **+45,5% г/г** в июле (без учёта автопроизводства **+32,4% г/г** после **+45,3% г/г**).

Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+54,2% г/г**), **электрического оборудования** (**+26,1% г/г**), производство **автотранспортных средств** (**+41,8% г/г**) и **прочих транспортных средств** (**+32,5% г/г**). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на **+26,3%**.

3.2. Значительный вклад продолжает вносить и **металлургический комплекс** (**+2,6 п.п.**). В августе рост ускорился до **+12,3% г/г** после **+4,5% г/г** месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в **металлургическом производстве** (**+3,4% г/г** после **+2,6% г/г**). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на **+21,3%**.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает **химический комплекс** (**+1,0 п.п.**), который в августе вырос на **+9,2% г/г**, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в **производстве химических веществ и продуктов** (**+8,8% г/г** после **+8,6% г/г**) и **выпуске резиновых и пластмассовых изделий** (**+16,8% г/г** после **+18,3% г/г**). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу **+7,9%**.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также **нефтеперерабатывающий комплекс** (**+1,7% г/г** после **+1,3% г/г**). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: **+0,8%**.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать **пищевая промышленность** (**+6,4% г/г** в августе после **+8,5% г/г** в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (**+8,8% г/г** после **+11,3% г/г** месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на **+5,8%**.

3.6. Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

4. Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства **мяса** составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), **молока** +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), **яиц** – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: **0,0% м/м SA** после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по **автомобильному транспорту** (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA.

Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле).

Рублёвое **кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты)** составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

10. Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С

исключением сезонности рост на **+0,9% м/м SA** после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на **+4,1% г/г**.

Оборот розничной торговли в августе ускорился до **+11,0% г/г** после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на **+1,1% м/м SA** после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на **+3,7% г/г**.

Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили **+5,2% г/г** (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: **+0,4% м/м SA** после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил **+4,2% г/г**.

Оборот общественного питания в августе вырос на **+8,4% г/г** после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на **+0,2% м/м SA** после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на **+14,0% г/г**.

11. В августе **инфляция** составила **5,15% г/г** (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году **5,74%** (на 18 сентября – 5,45% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на **+6,3% г/г** (рост на +2,9% г/г в июле).

В целом по **промышленности** в августе 2023 г. индекс составил **+10,6% г/г** после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы **в номинальном выражении** составил **+13,9% г/г** после +14,1% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+9,2% г/г** после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на **+12,9% г/г**, реальная – на **+7,1% г/г**.

Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – **3,0%** от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | июл.- авг.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|--|------------------|--|---------|-----------|----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | |
| ВВП | 2,5 | 5,2 | 5,1 | 4,9 | -1,8 | -2,1 | -2,7 | -3,5 | -4,5 | 3,9 | 5,6 |
| Сельское хозяйство | -2,4 | -6,8 | -3,2 | 2,9 | 2,8 | 10,2 | 9,4 | 12,7 | 6,4 | 5,4 | -0,4 |
| Строительство | 8,8 | 8,9 | 6,5 | 9,8 | 8,8 | 5,2 | 6,9 | 5,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| Оптовая торговля | 6,1 | 23,9 | 24,8 | 12,9 | -10,7 | -16,7 | -20,9 | -23,8 | -19,9 | 2,1 | 5,3 |
| Суммарный оборот | 4,1 | 9,5 | 9,5 | 8,7 | -3,9 | -3,3 | -6,1 | -6,2 | -6,2 | 6,5 | 10,4 |
| Розничная торговля | 3,7 | 11,0 | 10,8 | 9,4 | -6,9 | -6,6 | -9,6 | -9,8 | -9,6 | 4,8 | 7,8 |
| Платные услуги населению | 4,2 | 5,2 | 5,2 | 6,0 | 2,8 | 5,0 | 3,0 | 3,9 | 3,3 | 11,5 | 17,2 |
| Общественное питание | 14,0 | 8,4 | 12,1 | 18,4 | 12,2 | 7,6 | 10,6 | 5,3 | 2,1 | 12,7 | 26,8 |
| Грузооборот транспорта | -1,6 | 0,4 | -0,4 | -2,4 | -1,8 | -2,3 | -5,3 | -5,1 | -2,6 | 4,2 | 5,8 |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 2,3 | 0,6 | 3,4 | 1,7 | 3,1 | 0,2 | -1,1 | -0,8 | -0,9 | 4,1 | 4,4 |
| Инвестиции в основной капитал | 7,6 ¹ | - | - | 12,6 | 0,7 | 4,6 | 3,3 | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| Промышленное производство | 3,0 | 5,4 | 4,9 | 5,8 | -1,2 | 0,6 | -1,4 | -0,3 | -1,5 | 6,2 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,3 | -1,2 | -1,5 | 0,8 | -3,3 | 1,3 | -1,9 | 0,3 | -0,6 | 7,8 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | 6,6 | 10,3 | 9,5 | 10,4 | 0,5 | 0,3 | -1,3 | -0,5 | -2,5 | 6,3 | 7,4 |
| Инфляция | | | | | | | | | | | |
| Индекс потребительских цен | 5,3 | 5,15 ¹ 5,74 ² | 4,3 | 2,7 | 8,6 | 11,9 | 12,2 | 14,4 | 16,9 | 11,5 | 8,4 |
| Индекс цен производителей | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | -3,3 | 10,6 | 4,1 | -5,7 | -7,7 | 11,4 | -1,5 | 4,8 | 20,4 | 24,6 | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых | -13,4 | 26,3 | 3,6 | -16,5 | -26,2 | 14,7 | -11,5 | 1,1 | 32,6 | 44,4 | 46,2 |
| Обрабатывающие производства | -2,3 | 6,3 | 2,9 | -4,7 | -4,3 | 11,3 | 0,7 | 5,6 | 19,0 | 22,0 | 21,8 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.– авг.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|-------------------|--------|---------|-----------|------------------|-------|-------------------|------------|-----------|------------------|-------|
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,1 ¹ | | 8,2 | 11,4 | 1,9 | 8,3 | 8,5 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 12,9 ¹ | | 13,9 | 14,4 | 10,7 | 14,1 | 12,7 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,9 ¹ | | - | 5,0 | 3,0 ¹ | -1,5 | -0,6 ¹ | -4,3 | -1,7 | 1,5 ¹ | 3,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,7 ¹ | - | - | 5,3 | 4,4 ¹ | -1,0 | -0,2 ¹ | -5,3 | 0,0 | 2,0 ¹ | 3,3 |
| Численность рабочей силы | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,3 | 1,4 | 1,7 | 1,3 | 1,1 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 75,9 | 76,5 | 76,3 | 75,8 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | - | 74,6 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| Численность занятых | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,1 | 2,3 | 2,7 | 2,1 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 73,4 | 74,2 | 74,0 | 73,4 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,6 | 73,7 | 73,7 | 73,6 | 73,5 | - | 71,9 | 71,9 | 72,0 | 72,1 | - |
| Численность безработных | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -16,1 | -20,6 | -21,5 | -18,9 | -16,5 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -18,0 |
| млн чел. | 2,6 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 2,5 | 2,3 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | - | 2,6 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| Уровень занятости | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,1 | 61,1 | 61,2 | 61,1 | 61,0 | - | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| Уровень безработицы | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 3,3 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 3,9 | 3,7 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |
| SA | 3,3 | 3,1 | 3,1 | 3,2 | 3,4 | - | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июль 2023 г.

² В августе / по состоянию на 25 сентября

³ Январь–июль 2023 г.

⁴ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь– авг.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|-------------------|--------|---------|-----------|----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| Промышленное производство | 3,0 | 5,4 | 4,9 | 5,8 | -1,2 | 0,6 | -1,4 | -0,3 | -1,5 | 6,2 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,3 | -1,2 | -1,6 | 0,8 | -3,3 | 1,3 | -1,9 | 0,3 | -6,6 | 7,8 | 4,2 |
| добыча угля | 1,9 | 1,4 | 4,4 | 8,3 | -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 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -2,3 | -3,2 | -1,9 | -0,6 | -3,7 | -3,3 | -8,8 | -5,5 | -2,2 | 1,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -2,9 | -0,8 | 7,9 | -8,7 | -1,1 | 6,5 | 5,2 | 6,0 | 10,3 | 4,1 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -0,7 | 4,4 | 3,1 | 2,1 | -8,8 | 5,1 | -2,9 | 5,3 | 5,6 | 15,9 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | 6,6 | 10,3 | 9,5 | 10,4 | 0,5 | 0,3 | -1,3 | -0,5 | -2,5 | 6,3 | 7,4 |
| пищевая промышленность | 5,5 | 6,4 | 8,5 | 5,7 | 4,2 | 1,6 | 1,5 | 0,0 | 0,2 | 4,9 | 4,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 6,5 | 8,8 | 11,3 | 5,7 | 4,9 | 1,1 | 1,0 | -0,8 | 0,3 | 4,1 | 4,2 |
| напитки | 1,3 | -1,6 | -5,0 | 3,4 | 2,9 | 6,7 | 3,0 | 8,5 | 6,3 | 12,5 | 7,6 |
| табачные изделия | 0,3 | -14,5 | -1,8 | 15,0 | -5,8 | -7,1 | 6,6 | -6,7 | -22,6 | -4,9 | 2,3 |
| лёгкая промышленность | 4,4 | 9,5 | 6,7 | 5,6 | 0,7 | 3,9 | 7,2 | 4,5 | -1,0 | 5,2 | 11,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -1,5 | 9,3 | 2,4 | -3,0 | -4,7 | -4,0 | -4,5 | -6,9 | -5,4 | 1,0 | 15,1 |
| одежда | 6,4 | 9,1 | 6,4 | 8,4 | 3,3 | 8,7 | 16,8 | 11,9 | 0,4 | 5,8 | 7,4 |
| кожа и изделия из нее | 10,3 | 11,1 | 15,9 | 14,4 | 3,9 | 5,6 | 2,4 | 5,5 | 3,8 | 11,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | -3,5 | 4,0 | 4,3 | -1,4 | -10,0 | -2,0 | -8,3 | -5,9 | -1,4 | 8,7 | 10,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| обработка бревесины и производство изделий из нее | -4,9 | 11,6 | 12,1 | -2,2 | -17,1 | -10,1 | -18,5 | -19,4 | -7,4 | 6,8 | 11,9 |
| бумага и бумажные изделия | -2,6 | -3,7 | -2,9 | 1,8 | -6,3 | 0,0 | -4,3 | 1,1 | -3,0 | 6,8 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -2,8 | 9,3 | 7,9 | -9,9 | -3,0 | 13,0 | 6,2 | 7,3 | 20,7 | 20,7 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 4,5 | 1,7 | 1,3 | 8,4 | 2,8 | -0,4 | 0,0 | 0,9 | -5,4 | 2,9 | 3,6 |
| химический комплекс | 3,2 | 9,2 | 9,7 | 7,6 | -4,8 | -0,3 | -6,8 | -1,1 | 0,7 | 8,3 | 8,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 3,5 | 8,8 | 8,6 | 8,1 | -3,8 | -2,4 | -5,1 | -3,5 | -5,0 | 4,2 | 7,1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | -5,1 | 1,7 | 4,3 | -0,8 | -13,3 | 9,3 | -21,7 | 12,4 | 32,0 | 26,9 | 14,3 |
| резиновые и пластмассовые изделия | 8,8 | 16,8 | 18,3 | 12,6 | -1,5 | 0,3 | -1,3 | -2,9 | -2,3 | 9,1 | 10,5 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | авг. 23 | авг. 23 | июль. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---------|---------|----------|-----------|----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 1,8 | 5,6 | 4,7 | 4,4 | -5,1 | 3,6 | -3,5 | 1,0 | 5,5 | 15,2 | 9,3 |
| металлургический комплекс | 10,0 | 12,3 | 4,5 | 14,9 | 6,5 | 3,1 | 1,6 | 5,1 | -2,1 | 9,3 | 4,1 |
| в т.ч. металлургия | 4,4 | 3,4 | 2,6 | 8,0 | 1,8 | -0,8 | -2,5 | -0,8 | -3,3 | 4,0 | 1,7 |
| готовые металлические изделия | 27,4 | 39,6 | 10,3 | 36,2 | 21,0 | 15,3 | 14,1 | 23,1 | 1,5 | 25,8 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | 26,9 | 34,0 | 45,5 | 32,0 | 3,5 | -5,7 | -6,6 | -9,9 | -8,7 | 3,6 | 11,8 |
| в т.ч. компьютеры, электроника, оптика | 34,6 | 54,2 | 42,6 | 38,6 | 18,6 | 9,3 | 7,1 | 7,8 | 10,6 | 14,4 | 9,9 |
| электрооборудование | 23,2 | 26,1 | 29,5 | 35,3 | 8,0 | 1,1 | 6,8 | -1,1 | -5,2 | 2,6 | 7,7 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы | 3,7 | 4,2 | 17,3 | 5,9 | -3,7 | 0,5 | -3,8 | -2,6 | -0,2 | 11,7 | 17,1 |
| автомобильные, прицепы и полуприцепы | 9,1 | 41,8 | 46,2 | 52,3 | -39,8 | -44,2 | -47,8 | -50,9 | -52,6 | -13,7 | 14,6 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 29,4 | 32,5 | 66,7 | 28,5 | 17,1 | -2,0 | -1,1 | -8,1 | -0,2 | 1,0 | 10,5 |
| прочие производства | 5,6 | 18,9 | 14,3 | 6,0 | -4,7 | -1,2 | -2,7 | -7,0 | -0,3 | 6,9 | 4,3 |
| в т.ч. мебель | 18,5 | 42,8 | 34,2 | 20,3 | -8,4 | 4,9 | 3,9 | -4,3 | -1,2 | 22,5 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | 6,6 | 27,8 | 23,4 | 8,3 | -8,8 | 1,7 | -1,0 | -4,4 | 0,7 | 14,5 | 6,8 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 2,4 | 12,2 | 8,5 | 2,5 | -3,5 | -3,0 | -4,4 | -8,0 | -0,3 | 2,3 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 9,4 | 2,1 | 2,7 | 0,2 | -0,3 | 0,5 | 0,6 | -0,2 | 1,9 | -0,1 | 7,1 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -3,0 | 2,3 | 8,0 | -1,7 | -9,3 | -3,3 | -6,3 | -7,5 | -8,1 | 8,1 | 12,6 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С января 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

| | авг. 23 | июль. 23 | II кв. 23 | июнь. 23 | май. 23 | апр. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 |
|---|---------|----------|-----------|----------|---------|---------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|
| Курс доллара (в среднем за период) | 95,3 | 90,4 | 81,0 | 83,1 | 78,9 | 80,9 | 72,7 | 67,5 | 62,3 | 59,4 | 66,0 | 84,7 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 12,0 | 6,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 9,5 | 20,0 |
| Процентные ставки (в % годовых) | | | | | | | | | | | | |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 9,4 | 9,2 | 9,5 | 9,1 | 9,1 | 8,7 | 10,1 | 8,8 | 9,0 | 11,5 | 11,2 |
| По рублевым жилищным кредитам | | 8,3 | 8,5 | 8,5 | 8,4 | 8,5 | 8,0 | 7,1 | 7,1 | 6,7 | 6,7 | 8,0 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 7,5 | 7,4 | 7,3 | 7,3 | 7,4 | 7,2 | 7,9 | 7,3 | 7,1 | 8,7 | 8,5 |
| Рублевое кредитование экономики (в % г/г) | | | | | | | | | | | | |
| Кредит экономике | 25,0 | 25,5 | 24,5 | 24,5 | 22,7 | 20,8 | 18,6 | 17,8 | 17,8 | 15,4 | 12,5 | 18,6 |
| Кредиты юридическим лицам | 27,4 | 29,8 | 28,6 | 28,8 | 27,1 | 25,5 | 23,9 | 22,9 | 22,9 | 18,4 | 12,4 | 16,9 |
| Кредиты физическим лицам | 20,7 | 16,3 | 17,4 | 17,4 | 15,5 | 13,0 | 10,1 | 9,6 | 9,6 | 10,4 | 12,6 | 21,4 |
| Ипотечные жилищные кредиты | | 23,4 | 23,5 | 23,5 | 21,5 | 18,7 | 16,1 | 17,7 | 17,7 | 16,9 | 18,4 | 27,2 |

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 26 сентября по 2 октября 2023 г. инфляция замедлилась до 0,21% (0,28% неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,94% г/г.

В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,26% за счет снижения темпов роста цен на плодоовощную продукцию и остальные продукты питания.

Также замедлился рост цен в сегменте непродовольственных товаров до 0,08% при возобновлении снижения цен на бензин и дизель топлива. В секторе услуг цены выросли на 0,27% преимущественно за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 26 сентября по 2 октября

1. На неделе с 26 сентября по 2 октября 2023 г. темпы потребительских цен замедлились (0,21% после роста на 0,28% на неделе с 19 по 25 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,94% г/г после 5,74% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,26% после роста на 0,41% неделей ранее. Темпы роста цен на плодоовощную продукцию продолжили снижаться (0,21% после роста на 0,55% неделей ранее). На продукты питания за исключением овощей и фруктов рост цен также замедлился до 0,26% (0,40% неделей ранее) на фоне снижения темпов роста цен на мясопродукты, масложировую продукцию, а также хлебобулочные изделия. Вместе с тем возобновился рост цен на макаронные и крупяные изделия, а на яйца – ускорился. На молочную продукцию и сахар темпы роста цен умеренные (по 0,07% каждый).

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,08% после 0,24% недель ранее при снижении цен на бензин (-0,43%) и дизельное топливо (-0,15%). Также подешевела обувь, замедлился рост цен на медицинские товары. На легковые автомобили темпы роста цен сохранились умеренными – 0,07% после 0,06% недель ранее. Возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы после снижения в течение трех недель подряд, продолжилось удорожание строительных материалов.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены выросли (0,27% после 0,19% недель ранее). На туристические услуги рост цен продолжился (1,26% после 0,69%) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (3,46% после 1,64%). На бытовые услуги цены выросли (0,42% после 0,39%) преимущественно за счет удорожания парикмахерских услуг.

Мировые рынки

5. На неделе с 26 сентября по 2 октября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,5% (-1,7% недель ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 1,2%. Уменьшилась стоимость пшеницы в США (-4,1%) после роста на прошлой неделе. Котировка на пшеницу из Франции также снизилась на 4,1 % после стабилизации недель ранее. Продолжили снижаться цены на сахар-сырец (-3,2%) и белый сахар (-1,3%), соевые бобы (-2,0%), пальмовое масло (-5,3%) и свинину (-2,2%). Выросла стоимость соевого масла (+3,7%) и говядины (+1,2%). Продолжили увеличиваться цены на кукурузу (+1,9%).

6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен, как и недель ранее, отсутствовала. Выросли цены на азотные удобрения (+4,7%). Смешанные удобрения подешевели (-2,7%). В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 36,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,3% (-0,9% недель ранее). Подорожала железная руда (+1,3%), лом черных металлов (+0,7%) и арматура (+2,0%) после снижения недель ранее.

Продолжили увеличиваться цены на металлический прокат (+1,2%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 1,7% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены выросли на 0,8% (-1,7% недель ранее) на фоне увеличения стоимости алюминия (+3,5%). Стоимость меди (-0,5%) и никеля (-0,7%) продолжила снижаться. В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на 1,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 26 СЕНТЯБРЯ ПО 2 ОКТЯБРЯ (РОССТАТ)

| | 2023 год на 2 окт | | | | | | 2022 год |
|---|----------------------|--------------------|-------------------|-------------|-------------------------------|-----------------|------------------|
| | г/г | с начала месяца | 26 сен - 2 окт | 19 - 25 сен | на 2 октября (с нач. года) | август (м/м) | октябрь (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 5,94 | 0,06 | 0,21 | 0,28 | 4,54 | 0,28 | 0,18 |
| Продовольственные товары | 5,09 | 0,07 | 0,26 | 0,41 | 3,78 | -0,06 | 0,28 |
| - без плодоовощной продукции | 2,93 | 0,08 | 0,26 | 0,40 | 3,24 | 0,78 | -0,05 |
| - плодоовощная продукция | 25,00 | 0,06 | 0,21 | 0,55 | 8,36 | -5,96 | 3,45 |
| Непродовольственные товары | 4,43 | 0,02 | 0,08 | 0,24 | 4,27 | 1,14 | 0,04 |
| - без бензина | 3,70 | 0,05 | 0,16 | 0,20 | 3,61 | 0,93 | 0,05 |
| - бензин автомобильный | 9,54 | -0,12 | -0,43 | 0,46 | 9,38 | 2,49 | 0,02 |
| Услуги | - | 0,08 | 0,27 | 0,19 | 4,20 | - | - |
| Основные социально значимые продовольственные товары | | | | | | | |
| Мясо и птица | | | | | | | |
| Куры | 22,27 | 0,29 | 1,01 | 1,21 | 24,41 | 5,63 | 0,05 |
| Баранина | 13,80 | 0,13 | 0,46 | 0,62 | 13,55 | 2,26 | -0,33 |
| Говядина | 5,97 | 0,07 | 0,25 | 0,69 | 4,43 | 0,65 | 0,66 |
| Свинина | 9,16 | -0,01 | -0,02 | 0,50 | 9,85 | 5,42 | -0,12 |
| Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука | | | | | | | |
| Хлеб | 2,53 | 0,10 | 0,35 | 0,47 | 2,17 | 0,24 | 0,10 |
| Мука | -5,36 | 0,09 | 0,32 | 0,48 | -3,14 | 0,00 | -1,01 |
| Крупа гречневая | -29,51 | 0,09 | 0,31 | 0,17 | -18,57 | 0,10 | -6,28 |
| Пшено | -1,86 | 0,08 | 0,29 | 0,03 | -0,53 | 0,73 | -1,77 |
| Рис | 2,34 | 0,07 | 0,24 | 0,57 | 5,19 | 1,50 | -0,83 |
| Прочие продовольственные товары | | | | | | | |
| Яйца | 18,76 | 0,89 | 3,15 | 2,87 | 6,63 | 1,01 | 7,17 |
| Масло подсолнечное | -6,60 | 0,16 | 0,57 | 0,85 | -2,38 | 1,54 | -1,74 |
| Вермишель | -5,13 | 0,07 | 0,23 | -0,55 | -4,98 | -0,32 | 0,15 |
| Масло сливочное | -0,57 | 0,05 | 0,16 | 0,44 | -0,64 | -0,11 | 0,46 |
| Молоко | -0,92 | 0,03 | 0,11 | 0,02 | -2,45 | -0,18 | 0,46 |
| Сахар | 4,56 | 0,02 | 0,07 | -0,05 | 18,16 | 1,16 | -3,66 |
| Соль | 0,04 | 0,02 | 0,06 | -0,04 | 1,31 | 0,60 | -0,38 |
| Чай | -0,36 | -0,02 | -0,07 | 0,64 | 0,46 | -0,15 | 0,01 |
| Рыба | 9,18 | -0,06 | -0,21 | -0,03 | 6,01 | -0,14 | 1,13 |
| Детское питание | | | | | | | |
| Смеси сухие молочные | 6,84 | 0,08 | 0,28 | 0,36 | 6,58 | 0,38 | 0,11 |
| Консервы мясные | 3,93 | 0,05 | 0,17 | 0,79 | 3,47 | 0,60 | -0,24 |
| Консервы фруктово-ягодные | -0,95 | 0,05 | 0,16 | -0,11 | -0,79 | -0,50 | -0,39 |
| Консервы овощные | 0,84 | -0,01 | -0,02 | -0,12 | 1,53 | 0,60 | -0,35 |
| Фруктово-овощная продукция | | | | | | | |
| Томаты | 54,10 | 2,21 | 7,94 | 9,34 | -1,21 | -17,47 | 28,41 |
| Лук | 14,67 | -0,16 | -0,57 | -1,58 | 7,37 | -27,05 | -3,26 |
| Капуста | 47,50 | -0,42 | -1,45 | -2,67 | 35,86 | -29,65 | 1,77 |
| Яблоки | 13,66 | -0,42 | -1,47 | -2,75 | 22,08 | 1,29 | -8,06 |
| Морковь | 35,39 | -0,55 | -1,90 | -2,81 | 22,81 | -20,37 | -3,21 |
| Картофель | 2,02 | -0,67 | -2,31 | -2,34 | -6,93 | -23,15 | 3,31 |
| Огурцы | 21,02 | -1,04 | -3,58 | 1,54 | -38,56 | 4,21 | 14,17 |
| Отдельные непродовольственные товары | | | | | | | |
| Медикаменты | 7,27 | 0,14 | 0,50 | 0,55 | 5,28 | 0,82 | 0,76 |
| Строительные материалы | 2,28 | 0,12 | 0,43 | 0,37 | 4,37 | 0,95 | -0,89 |
| Автомобиль отечественный | 7,67 | 0,02 | 0,08 | 0,05 | 7,67 | 0,67 | 0,01 |
| Автомобиль иностранный | 4,21 | 0,01 | 0,05 | 0,07 | 4,22 | 1,23 | 0,03 |
| Бензин | 9,54 | -0,12 | -0,43 | 0,46 | 9,38 | 2,49 | 0,02 |
| Отдельные услуги | | | | | | | |
| Туристические | - | 0,36 | 1,26 | 0,69 | 11,34 | -5,97 | -1,23 |
| Бытовые | - | 0,12 | 0,42 | 0,39 | 5,25 | 0,47 | 0,57 |
| Регулируемые | 8,67 | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 2,90 | 0,18 | 0,08 |

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой 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%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

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

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока 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.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости.

Востребованными будут качественные 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 показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

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** и его **девальвации**.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/> , http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> ,

Анализ 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: statrielt@bk.ru.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных

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

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

| | Июль 2023 г. | Июль 2023 г. в % к | | Январь-июль 2023 г. | Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г. | Справочно январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г. |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------|----------------|---------------------|--|--|
| | | ➤ июлю 2022 г. | ➤ июню 2023 г. | | | |
| Индекс промышленного производства | х | 115,5 | 97,1 | х | 95,7 | 91,91) |
| Продукция сельского | 8038,9 | 101,3 | 173,3 | 34331,6 | 103,0 | 101,6 |

| | Июль 2023 г. | Июль 2023 г. в % к | | Январь-июль 2023 г. | Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г. | Справочно январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г. |
|---|--------------|-----------------------|--------------|---------------------|--|---|
| | | юлю 2022 г. | июню 2023 г. | | | |
| хозяйства, млн руб. | | | | | | |
| Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб. | 6871,5 | 115,6 | 73,3 | 42935,5 | 116,9 | 82,3 |
| Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км | 100,5 | 171,8 | 114,8 | 623,1 | 184,9 | 119,1 |
| Оборот розничной торговли, млн руб. | 24796,3 | 106,8 | 104,9 | 156101,9 | 101,2 | 94,1 |
| Объем платных услуг, млн руб. | 5818,4 | 106,9 | 97,9 | 43589,5 | 103,1 | 98,2 |
| 1) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). | | | | | | |

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

| | II квартал 2023 г. в % к | | I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г. | Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г. |
|---|-----------------------------|---------------------|--|---|
| | I кварталу 2022 г. | II кварталу 2023 г. | | |
| Реальные располагаемые денежные доходы 1) | 106,5 | 112,3 | 103,4 | 92,1 |
| 1) Предварительные данные. | | | | |

| | Июнь 2023 г. | Июнь 2023 г. в % к | | I полу- годие 2023 г. | I полу- годие 2023 г. в % к I полу- годию 2022 г. | Справочн о I полу- годие 2022 г. в % к I полу- годию 2021 г. |
|--|--------------|-----------------------|----------------|-----------------------------|---|--|
| | | июню 2022 г. | маю 2023 г. | | | |
| Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек 1) | 558,8 | х | х | х | х | х |
| Общая численность безработных, тыс. человек 1) | 14,6 | х | х | х | х | х |
| Начисленная средняя заработная плата одного работника | | | | | | |
| номинальная, руб. | 62551,6 | 112,5 | 106,3 | 57277,6 | 111,2 | 110,0 |
| реальная | х | 108,9 | 106,3 | х | 104,0 | 94,1 |
| 1) Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за апрель-июнь 2023 г.). | | | | | | |

Источник: <https://kalugastat.gks.ru/folder/30902?print=1>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

- общественно-деловая;

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: земельные участки земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

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

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

Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Калужской области

Обзор рынка земельных участков Калужской области

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

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

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

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

Источник: <https://kaluga24.tv/news/050072?ysclid=ln0215u3er107650759>

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

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

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

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

Возможны два варианта развития рынка:

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

2. Рынок пойдет по пути покупателя и цены начнут снижаться.

Рынок земельных участков можно условно разделить на следующие группы:

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

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



Рисунок 1 - Предложения земельных участков в г. Калуге

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

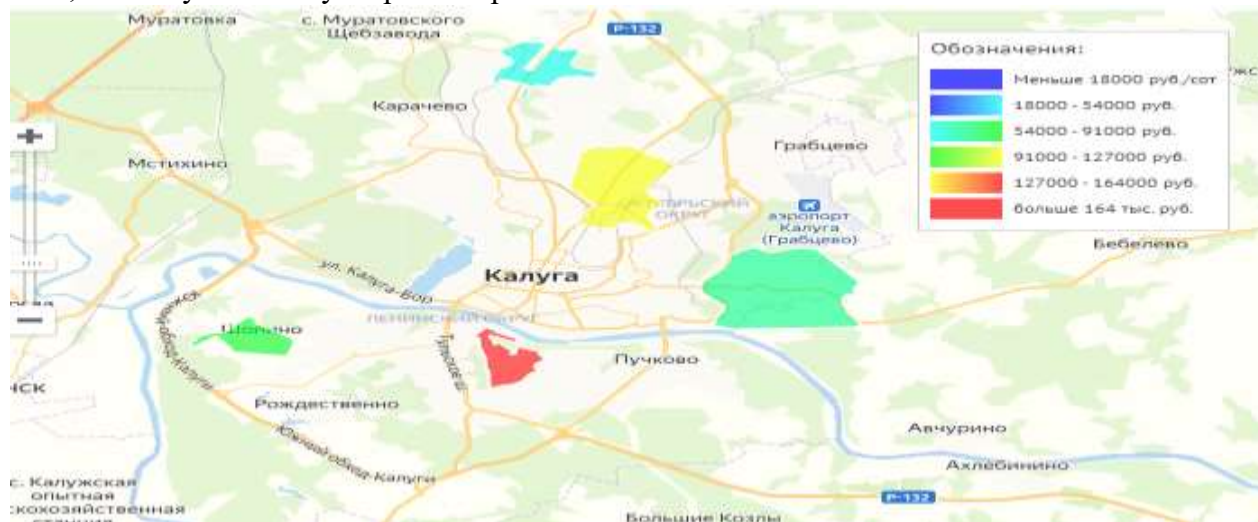


Рисунок 2 Тепловая карта недвижимости

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

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

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

Ромоданово-286 940 руб./сот (262)

Кондрово -259 972 руб./сот (244)
 Секиотово д.- 196 876 руб./сот (181)
 Солнышко СТ- 165 296 руб./сот (76)
 Новосаковское д.-163 995 руб./сот (138)
 Тимошево д- 144 479 руб./сот (147)
 Некрасово д. -141 799 руб./сот (178)
 Пучково д - 130 352 руб./сот (115)
 Малинники-125 958 руб./сот (177)
 Резвань СНТ-124 714 руб./сот (92)

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

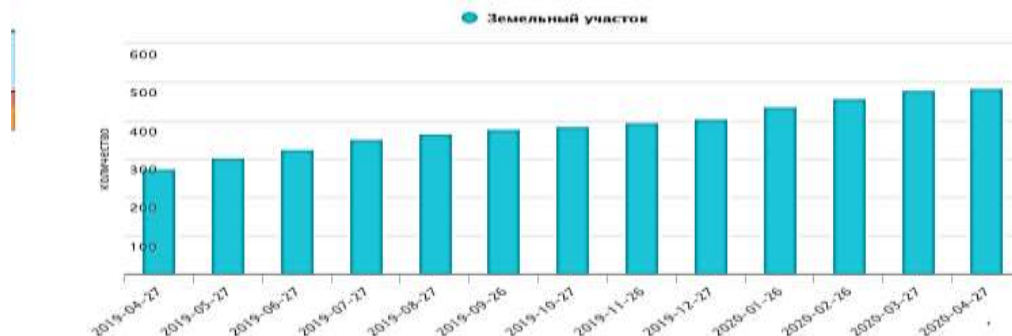


Рисунок 3 - Количественная характеристика предложения земельных участков

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



Рисунок 4 - Динамика рынка недвижимости

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

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

Список использованных источников

1. [Электронный ресурс]. – URL: <https://kaluga.etagi.com/analytics>
2. [Электронный ресурс]. – URL: <https://kaluga.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>
3. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.rft24.com/prices/kaluga>

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – май 2018 г.

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



Источник информации: Анализ оценщика

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

Спрос

Продажи

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

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

| Вид сделки | Диапазон цен | | Среднее значение |
|------------------------------|--------------|-------|------------------|
| | min | max | |
| Продажа (руб./кв. м) без НДС | 292 | 1 100 | 635 |

Источник информации: Анализ оценщика

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

Выводы

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

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

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

Калужская область, расположенная в центре Европейской части России, является типичным регионом сельскохозяйственного землепользования нечерноземной зоны. Последствия системного кризиса, с которым столкнулся аграрный сектор России в последние 20 лет, и в особенности нечерноземные ее регионы, прослеживаются здесь в полной мере. Однако, благодаря активно внедряемой в регионе инвестиционной политике, и в сельскохозяйственной отрасли постепенно происходят положительные изменения. По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, земельный фонд Калужской области по состоянию на 01.01.2016 составлял

2977,7 тыс. га. Среди всех категорий земель преобладали земли сельскохозяйственного назначения (61,05%), земли лесного фонда (22,94%) и земли населенных пунктов (7,79%).

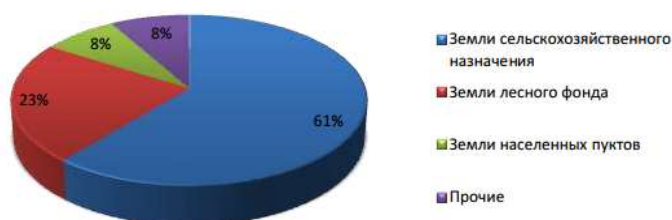


Рис. Распределение земельного фонда Калужской области

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

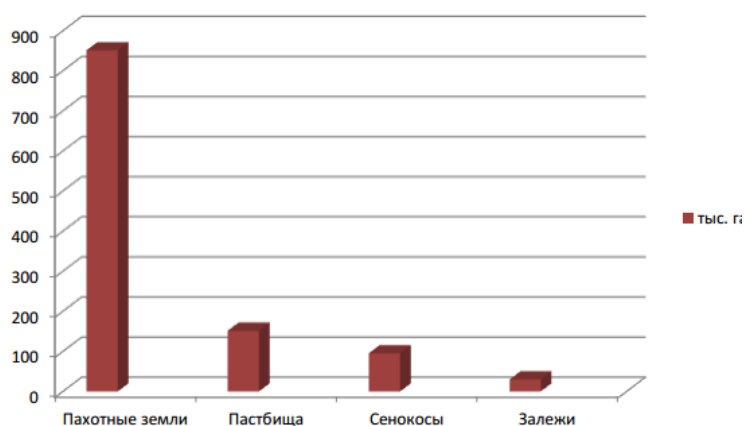


Рис. Структура земель сельскохозяйственного назначения в Калужской области

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

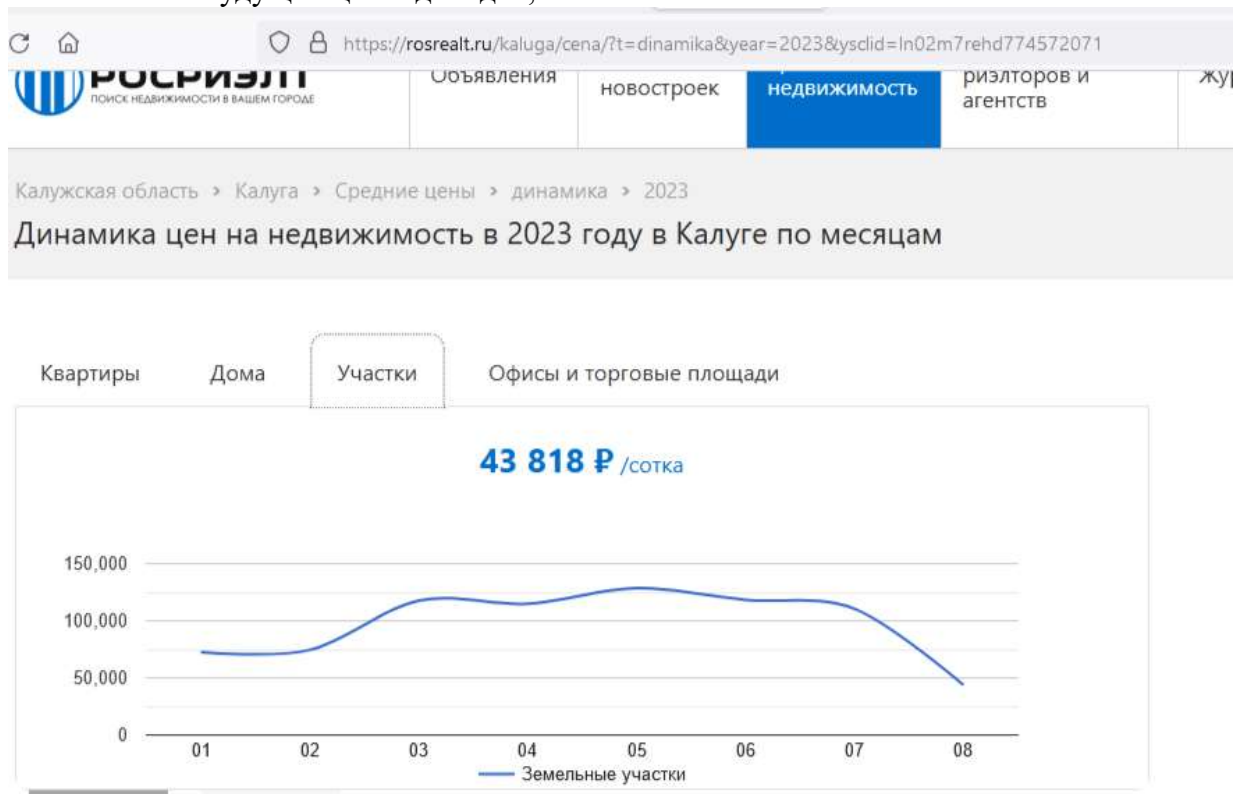
сельскохозяйственных организаций, около 2 300 крестьянских фермерских хозяйств и свыше 106 тысяч владельцев личных подсобных хозяйств

Ценообразующие факторы

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

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

относительно будущих цен и доходов; сезонность.



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

Динамика средних цен

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

Таблица 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

| № | Населенный пункт | Площадь участка, сот. | Цена участка, руб. | Цена 1 сот. участка, руб. | Источник информации |
|---|---|-----------------------|--------------------|---------------------------|---|
| 1 | Калужская область, Жуковский район, Никольское село | 670 | 45 000 000 | 67 164,18 | https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/202755777/ |
| 2 | Калужская область, Калуга | 767 | 15 000 000 | 19 556,71 | https://kaluga.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_76710_kvm_ploschadyu_7671_sotok_kaluga_6898009038/ |
| 3 | Калужская область, Жуковский р-н, с. Оболенское | 240 | 5 000 000 | 20 833 | https://www.avito.ru/kremenki/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2266086381 |
| 4 | Калужская область, | 1 400 000 | 28 000 | 20 000 | https://kaluga.move.ru |

| | | | | | |
|----|--|--------|---------------|-----------|--|
| | Тарусский район, деревня Толмачево | | 000 | | /objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_140000_kv_m_ploschadyu_1400_sotok_kalujskaya_tarusskiy_tolmachevo_6870655476/ |
| 5 | Калужская область, Мещовский район, Молодежный с/пос, Урвань деревня | 20 629 | 63 000 000 | 3 054 | https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/283152653/ |
| 6 | обл. Калужская, р-н Дзержинский, МО сельское поселение "Село Дворцы | 234 | 4 900 000 | 12 250 | https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2655744076 |
| 7 | Калужская область, Боровский район, Коростелево деревня | 101 | 3 100 000 | 30 693,07 | https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/245702862/ |
| 8 | Калужская область, Дзержинский район, сельское поселение Деревня Никольское | 440 | 12 000 000 | 27 273 | https://kaluga.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_44000_kv_m_ploschadyu_440_sotok_kalujskaya_dzerjinskiy_derevnya_nikolskoe_nikolskoe_6901568070/ |
| 9 | поселок Алешково, Малоярославецкий район Калужской области | 265 | 3 500 000 | 13 208 | https://www.avito.ru/detchino/zemelnye_uchastki/uchastok_265_ga_snt_dnp_984815285 |
| 10 | Калужская область, Малоярославецкий р-н, сельское поселение Деревня Шумятино, д. Трубицино | 305 | 4 500 000 | 14 754 | https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_305_ga_snt_dnp_1174677664 |
| 11 | Калужская область, деревня Колюпаново | 100 | 11 000 000 | 110 000 | https://kaluga.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_gorodskoy_okrug_kaluga_derevnya_kolyupanovo_6877591498/ |

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 3 054,00-110 000,00 руб./ кв. м Среднее арифметическое значение 30 798,72 руб./кв. м В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 100,76%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

Обзор рынка земельных участков Калужской области

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

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

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

Источники:

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

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

http://www.opin.ru/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html

Анализ основных ценообразующих факторов

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

Таблица 5. Продолжение.

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии с 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. | 2.1-2.3, 2.7 |
| | | | 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 | |

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по 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 | 23,65 | 24,90 | 26,16 | 27,41 | 28,67 |
| | 2 | 0,48 | 1,00 | 1,53 | 2,08 | 2,63 | 3,19 | 3,75 | 4,32 | 4,90 | 5,47 | 6,05 | 6,63 | 7,22 | 7,81 | 8,40 | 8,99 | 9,58 | 10,18 | 10,78 | 11,38 | 11,98 | 12,58 | 13,19 | 13,79 |
| | 3 | 0,31 | 0,65 | 1,00 | 1,35 | 1,72 | 2,08 | 2,45 | 2,82 | 3,19 | 3,57 | 3,94 | 4,32 | 4,70 | 5,09 | 5,47 | 5,86 | 6,24 | 6,63 | 7,02 | 7,41 | 7,81 | 8,20 | 8,59 | 8,99 |
| | 4 | 0,23 | 0,48 | 0,74 | 1,00 | 1,27 | 1,53 | 1,81 | 2,08 | 2,35 | 2,63 | 2,91 | 3,19 | 3,47 | 3,75 | 4,04 | 4,32 | 4,61 | 4,90 | 5,18 | 5,47 | 5,76 | 6,05 | 6,34 | 6,63 |
| | 5 | 0,18 | 0,38 | 0,58 | 0,79 | 1,00 | 1,21 | 1,43 | 1,64 | 1,86 | 2,08 | 2,30 | 2,52 | 2,74 | 2,97 | 3,19 | 3,42 | 3,64 | 3,87 | 4,09 | 4,32 | 4,55 | 4,78 | 5,01 | 5,24 |
| | 6 | 0,15 | 0,31 | 0,48 | 0,65 | 0,82 | 1,00 | 1,18 | 1,35 | 1,53 | 1,72 | 1,90 | 2,08 | 2,26 | 2,43 | 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 | 1,12 | 1,24 | 1,37 | 1,49 | 1,61 | 1,73 | 1,85 | 1,97 | 2,09 | 2,21 | 2,33 | 2,45 | 2,57 | 2,69 | 2,81 | 2,93 |
| | 9 | 0,12 | 0,23 | 0,34 | 0,45 | 0,56 | 0,67 | 0,78 | 0,89 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,33 | 1,43 | 1,54 | 1,65 | 1,76 | 1,86 | 1,97 | 2,08 | 2,19 | 2,29 | 2,40 | 2,51 | 2,61 |
| | 10 | 0,10 | 0,21 | 0,31 | 0,41 | 0,51 | 0,61 | 0,71 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,29 | 1,39 | 1,49 | 1,58 | 1,68 | 1,78 | 1,87 | 1,97 | 2,07 | 2,16 | 2,26 | 2,36 |
| | 11 | 0,10 | 0,19 | 0,28 | 0,37 | 0,46 | 0,55 | 0,64 | 0,73 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,27 | 1,35 | 1,44 | 1,53 | 1,62 | 1,71 | 1,80 | 1,88 | 1,97 | 2,06 | 2,15 |
| | 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. | Анклавы, 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 | 0,63 | 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 | 0,33 | 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 офортам

| № п/п | Наименование | Права | Торговое и сервисное | Гостиницы** | Офисно-админ. | Жилые дома | Произ.-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 ² | R | РС, ППА, РЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|--------------------------------|---------------------------|--|----------------|------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 1 г. Москва | | | | | | | |
| Офисы | | | | | | | |
| 1.1. | Офисно-административные | РС = 447 580*(Расстояние от центра) ^{-1,856} | 0,64 | 0,80 | руб./кв. м | км. | Высокая |
| 1.2. | Офисно-административные | ППА = 208 751*(Расстояние от центра) ^{-0,918} | 0,76 | 0,87 | руб./кв. м | км. | Высокая |
| 1.3. | Торговое | РС = 473и258*(Расстояние от центра) ^{-0,979} | 0,87 | 0,93 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 1.4. | Торговое | ППА = 189 185*(Расстояние от центра) ^{-0,934} | 0,63 | 0,80 | руб./кв. м | км. | Высокая |
| 1.5. | Производственно-складское | РС = 69 444*(Расстояние от центра) ^{-0,854} | 0,93 | 0,96 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 1.6. | Производственно-складское | ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) ^{-0,78} | 0,86 | 0,93 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| | Сделки | РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) ^{-1,417} | 0,85 | 0,92 | руб./кв.м | км | Очень высокая |
| 2 Московская область | | | | | | | |
| Офисы | | | | | | | |
| 2.1. | Торговое | РС = 57 948*(Расстояние от МКАД) ^{0,96} | 0,92 | 0,96 | руб./кв. м | км. | Очень высокая |
| 2.2. | Производственно-складские | РС = 18 772*(Расстояние от МКАД) ^{0,732} | 0,64 | 0,80 | руб./кв. м | км. | Высокая |
| 3 Ленинградская область | | | | | | | |
| Офисы | | | | | | | |
| 3.1. | Производственно-складское | РС = 8 662*(Расстояние от КАД) ^{0,544} | 0,73 | 0,85 | руб./кв. м | км. | Высокая |
| 4 Ярославль | | | | | | | |
| Офисы | | | | | | | |
| 4.1. | Производственно-складское | РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,052} | 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. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому

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

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

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

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

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

| № | Наименование фактора | Значимость фактора |
|----|---|--------------------|
| 1 | Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мхостав 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

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

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

Таблица 31

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

Таблица 32

| Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 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

| Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России | | | | | | | | | | | |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|--|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-10 | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 | |
| 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 ⁴ | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 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 |
| 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 | |
| 0-10 | 1,00 | 1,47 | 1,79 | 2,01 | 2,17 | 2,31 | 2,43 | 2,54 | 2,64 | 2,75 | |
| 10-30 | 0,68 | 1,00 | 1,21 | 1,36 | 1,47 | 1,57 | 1,65 | 1,72 | 1,79 | 1,86 | |
| 30-50 | 0,56 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,21 | 1,29 | 1,36 | 1,42 | 1,47 | 1,54 | |
| 50-70 | 0,50 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,37 | |
| 70-90 | 0,46 | 0,68 | 0,82 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,21 | 1,26 | |
| 90-110 | 0,43 | 0,64 | 0,77 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,19 | |
| 110-130 | 0,41 | 0,61 | 0,74 | 0,82 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,13 | |
| 130-150 | 0,39 | 0,58 | 0,70 | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | |
| 150-170 | 0,38 | 0,56 | 0,68 | 0,76 | 0,82 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | |
| 170-200 | 0,36 | 0,54 | 0,65 | 0,73 | 0,79 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | |

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

Таблица 37

| Земельные участки. Данные по г. Санкт-Петербург ⁵ | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 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 |

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

Таблица 38

| Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Санкт-Петербург | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 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 ⁶ | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 | |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,22 | 1,38 | 1,51 | 1,61 | 1,68 | 1,74 | 1,80 | 1,84 | 1,89 | 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 | 1,06 | 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 | |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,57 | 2,08 | 2,57 | 2,95 | 3,27 | 3,55 | 3,80 | | | |
| | 50-100 | 0,64 | 1,00 | 1,33 | 1,64 | 1,88 | 2,08 | 2,26 | 2,42 | 2,57 | 2,71 | 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 | |
| объект оценки | 0-10 | 1,00 | 1,16 | 1,26 | 1,31 | 1,36 | 1,39 | 1,42 | 1,44 | 1,46 | 1,49 |
| | 10-30 | 0,86 | 1,00 | 1,08 | 1,13 | 1,16 | 1,19 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,28 |
| | 30-50 | 0,80 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,08 | 1,11 | 1,13 | 1,15 | 1,16 | 1,18 |
| | 50-70 | 0,76 | 0,89 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,11 | 1,13 |
| | 70-90 | 0,74 | 0,86 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,06 | 1,08 | 1,10 |
| | 90-110 | 0,72 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,05 | 1,07 |
| | 110-130 | 0,70 | 0,82 | 0,89 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,05 |
| | 130-150 | 0,69 | 0,81 | 0,87 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 1,03 |
| | 150-170 | 0,68 | 0,80 | 0,86 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,02 |
| | 170-200 | 0,67 | 0,78 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 1,00 |

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

Таблица 43

| Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек ⁷ | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 | |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,21 | 1,36 | 1,48 | 1,57 | 1,63 | 1,69 | 1,74 | 1,78 | 1,82 | 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 | |
| объект оценки | 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 | |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,45 | 1,84 | 2,19 | 2,45 | 2,67 | 2,86 | 3,03 | 3,18 | 3,32 | 3,44 |
| | 50-100 | 0,69 | 1,00 | 1,27 | 1,51 | 1,69 | 1,84 | 1,97 | 2,08 | 2,19 | 2,28 | 2,37 |
| | 100-200 | 0,54 | 0,79 | 1,00 | 1,19 | 1,33 | 1,45 | 1,56 | 1,65 | 1,73 | 1,80 | 1,87 |
| | 200-300 | 0,46 | 0,66 | 0,84 | 1,00 | 1,12 | 1,22 | 1,31 | 1,38 | 1,45 | 1,52 | 1,57 |
| | 300-400 | 0,41 | 0,59 | 0,75 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,23 | 1,30 | 1,35 | 1,40 |
| | 400-500 | 0,37 | 0,54 | 0,69 | 0,82 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,19 | 1,24 | 1,29 |
| | 500-600 | 0,35 | 0,51 | 0,64 | 0,75 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 |
| | 600-700 | 0,33 | 0,48 | 0,61 | 0,72 | 0,81 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 |
| | 700-800 | 0,31 | 0,46 | 0,58 | 0,69 | 0,77 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 |
| | 800-900 | 0,30 | 0,44 | 0,55 | 0,66 | 0,74 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 |
| | 900-1000 | 0,29 | 0,42 | 0,53 | 0,64 | 0,71 | 0,78 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 |

Таблица 46

| Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-10 | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 | |
| объект оценки | 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 | 0,85 | 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.

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 | ≥30 |
| объект оценки | <10 | 1,00 | 1,28 |
| | 10-30 | 0,89 | 1,13 |
| | ≥30 | 0,78 | 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: *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 |
|--|---|---|---|-------------------------|-----------------------------------|
| Городские земельные участки | | | | | |
| 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 перекви | 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. |
| Земли мелких населенных пунктов | | | | | |
| 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 перекви | 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. |
| Земли загородных владений до 30 км. от городов | | | | | |
| 1 | Под коттеджную застройку | Наличие общей канализации | Отсутствие общей канализации | 8...16% | М.О. |
| 2 | Под коттеджную застройку | Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу | Выезд свыше 2 км. | 0...11% | М.О. |
| 3 | Под коттеджную застройку | Наличие дороги с твердым покрытием | Дорога грунтовая, гравийная | 0...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

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|--------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-5 (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) |
| Среднее по крупным городам | 4,2 | 6,9 | 5,6 | 8,7 | 5,4 | 9,4 | 6,6 | 10,7 | 10,4 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| 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) |
| Среднее по средним городам | 4,9 | 8,6 | 5,8 | 9,7 | 6,1 | 10,2 | 7,1 | 11,2 | 11,8 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| 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: : Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 3 054,00-110 000,00 руб./ кв. м Среднее арифметическое значение 30 798,72 руб./кв. м В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 100,76%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами..

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий

скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как

разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с 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.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение

земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. 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 наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ

использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии.

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

✓

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

- ✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Для использования под другие цели необходимо перевести в другое использование.

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

Участок не используется в севообороте. На участке планируется строительство жилого поселка с земельным участком под каждым домовладением площадью от 1500-3000 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.

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

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

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

Выводы:

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

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

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

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

Методы оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

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

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:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

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

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели

стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 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. Есинов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.

Расчет справедливой стоимости методом сравнительного подхода

Таблица 3

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|-----------------------------------|---|--|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| Цена предложения | руб. | | 3 500 000 | 4 900 000 | 4 500 000 |
| Источник информации | | | https://www.avito.ru/detchino/zemelnye_uchastki/uchastok_265_ga_snt_dnp_984815285 | https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2655744076 | https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_305_ga_snt_dnp_1174677664 |
| Единица сравнения | Сот. | | | | |
| Цена предложения | руб | | 3 500 000 | 4 900 000 | 4 500 000 |
| Общая площадь, сот. | сот | 551,43 | 265 | 400 | 305 |
| Цена за ед. площади | руб/сот | | 13 208 | 12 250 | 14 754 |
| Корректировки | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) | | | | |
| Право собственности | | полное | полное | полное | полное |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 13 208 | 12 250 | 14 754 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 13 208 | 12 250 | 14 754 |
| Условия продажи | | | Торг | Торг | Торг |
| Корректировка | % | | -14,4% | -14,4% | -14,4% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 11 306,05 | 10 486,00 | 12 629,42 |
| Дата продажи (дата оценки) | | октябрь 2023 | октябрь 2023 | октябрь 2023 | октябрь 2023 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 11 306,05 | 10 486,00 | 12 629,42 |
| Местоположение | | Калужская область, Дзержинский район. Корокино | Калужская обл., р-н Малоярославецкий, вблизи д. Алешково СП | обл. Калужская, р-н Дзержинский, МО сельское поселение "Село Дворцы", | Калужская область, Малоярославецкий район, сельское поселение Деревня |

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объект оценки | Объекты сравнения | | |
|----------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| | | | "Деревня Воробьево" | | Шумятино |
| Местоположение | | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 11 306,05 | 10 486,00 | 12 629,42 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь | сот | 551,43 | 265 | 400 | 880 |
| Корректировка | % | | -8,42% | -3,78% | -6,86% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 10 354,08 | 10 089,63 | 11 763,05 |
| Назначение | | Сельскохозяйственн ого назначения | Сельскохозяйствен ного назначения | Сельскохозяйственно го назначения | Сельскохозяйственного назначения |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 10 354,08 | 10 089,63 | 11 763,05 |
| Инженерные коммуникации | | по границе | по границе | по границе | по границе |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | руб/сот | | 10 354,08 | 10 089,63 | 11 763,05 |
| Цена за ед. общей площади | руб/сот | | 10 735,58 | | |
| Цена за ед. общей площади | руб/кв.м | | 107,36 | | |

Обоснование вносимых корректировок

Обоснование вносимых корректировок

Торг

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

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

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

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,7% | 6,8% | 16,7% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 10,1% | 5,5% | 14,6% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,4% | 8,5% | 20,4% |

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

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Графики зависимостей

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

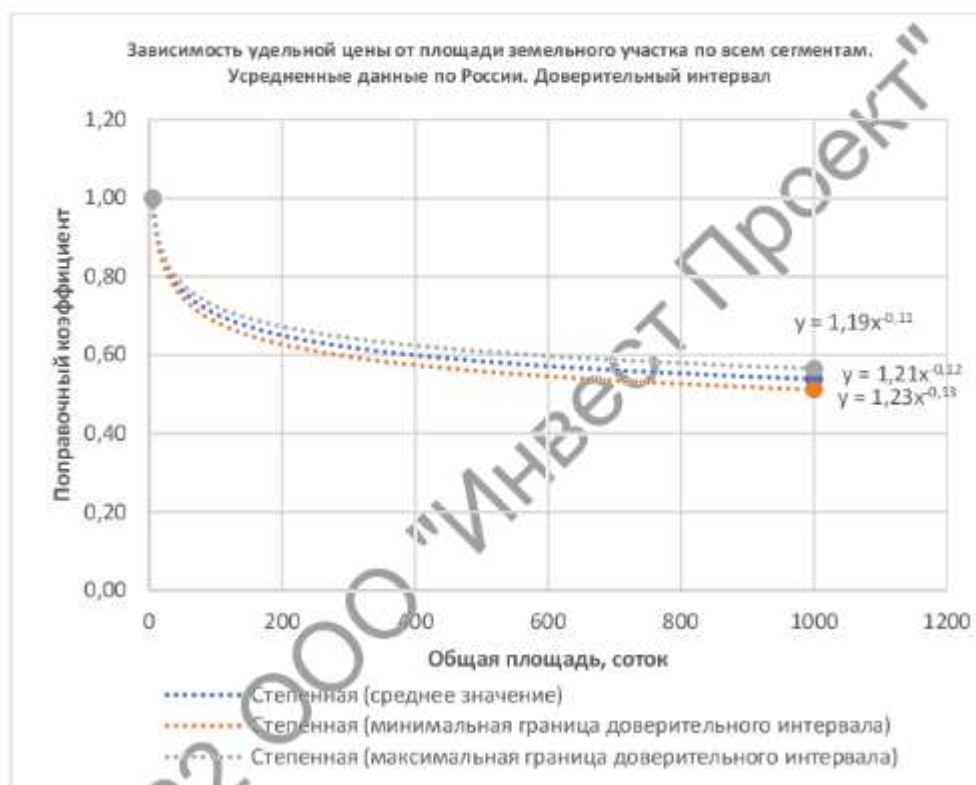


Рис. 15⁹

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

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

Таблица 4

| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|----------------------|---------------|----------|-----------|----------|
| Общая площадь, соток | 551,43 | 265 | 400 | 305 |
| Коэффициент | 0,567292 | 0,619435 | 0,5895738 | 0,60907 |
| Корректировка | | -8,42% | -3,78% | -6,86% |

$$\text{Корректировка} = C_0 / C_A$$

Местоположение

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

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

Инженерные коммуникации

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Полученные результаты справедливой стоимости

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 5 920 000 рублей

Таблица 5

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=4*3 | 6=5 округленно |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Кадастровый № | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м | Стоимость 1 кв.м., руб. | Стоимость участка, руб. | Стоимость участка, руб. округленно |
| 40:04:221801:40 | Корокино | 55 143 | 107,36 | 5 920 152,48 | 5 920 000 |
| ИТОГО | | | | 5 920 152,48 | 5 920 000 |

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

Таблица 6

| Подходы: | Справедливая стоимость, руб. |
|----------------------|------------------------------|
| Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | 5 920 000 |
| 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 иерархий¹. 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

¹ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 8:

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 |

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

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

**Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:
5 920 000 рублей**

(Пять миллионов девятьсот двадцать тысяч рублей), без учета НДС²

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.

² 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.

На заседании Methodсовета 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:

7. СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
8. СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО
9. СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов
10. 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
11. СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости
12. СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости
13. СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета
14. СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства
15. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.
16. 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))

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

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;

2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;

4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);

5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;

9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;

10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента

сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (различия статистически незначимы). 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. Краины города: 0,25-0,35.



TRUMAN
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Ehrhart, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гарри У. Эрдхарт, д-р философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Соколова



Днепропетровск
Бизнес Букс Бувс
2007

Владельцы и торгующие агенты могут представлять свои собственные «законные услуги», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает предложениям конкурентов, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «высокой возможности». Не стоит определять любой метраж стандартным метром.

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто скрывают свои способы измерения метража, планируя инвестору предложить выходящие за пределы измерений и в среднем продаю понижать, что увеличивает объем чина. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут для вас предельно важна, выделите свою сумму. Измерьте все сами. Обратите себя от номера, который вы видите, обнаружив, что продавец квадратный фут помещенного согласен не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих случаях общая стоимость участка со зданиями на 30-70% составляет стоимость земли, в пределах которой находится здание. Самые большие отклонения в размерах земельного участка или других особенностей могут изменить стоимость участка (в любом случае) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравнивая два здания-триplexа (трехквартирные дома), оба здания триplexе предлагается по продаже по цене 280 тысяч долларов, а другой — по цене 300 тысяч долларов. Если вы хотите приобрести триplexа, вы более привлекательны. Но в действительности предложение за 300 тысяч долларов так и себе «сюрприз». Что это означает? А то, что размер участка (и застройки) той собственности предлагается возможность строительства дополнительных, четвертой рыночной жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам сэкономить еще одно здание, поэтому для сделки, создать перспективней вид или улучшить безопасность. Чрезвычайно важно оценить место, наличие ландшафта, возможность доступа (насколько легко автомобиль сможет заехать и выехать с территории собственности) и удоб-

ство (близость, типичные курсы, рабочие и торговые помещения). Сравнение места и особенностей здания поможет вам ощутить разницу между предложениями.

Личная ответственность

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это называется *недвижимость*. Запрещенная продажами цена может включать в аренду *обязательство* — мебель и украшения, холодильник, холодильник, холодильник, лампы и жалюзи, ковры и ковровые покрытия, кондиционеры, сервизные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, кондиционер, кафельный пол, это как движимое имущество, *соединенное с недвижимостью*).

К этому типу имущества относятся поточные вентиляторы, осветительные приборы, двери, подвесные лампы, мусоропроводы, водосточные системы и выходящие балконы, а также встроенные шкафы. Соответствия ответственности, включенная личное имущество, стоит несколько дороже, нежели ответственность без таковой. Перед оплатой ответственности вам необходимо убедиться, какое личное имущество включено в цену сделки. В некоторых случаях продавец платит за мебель, личное имущество уже после продажи, несмотря на то что закон не прав. По этой причине рекомендуем проконсультироваться по всем пунктам объекта как галерея закрытых транзакций.

Ищите некорректировки и разочарования. Специально отговорите пункт о том, что продавец берет с себя, а что останется на месте. Известно это имущество и квадрат на приобретенные собственности или в специализированное предложение.

Укажите права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Были времена, когда ограничения загромождали, строительный кодекс, права владельцев, арендаторов, действующие и многие другие законы были не так уж важны. Тогда чаще планирование жестили откладывать собственную свободу, когда что-то планируют. Но не сегодня.

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







ПОЛИС № 3/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика


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

| | |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953) Адрес регистрации: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 23 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА, РУБ.: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим 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 (бездействиями) 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. Выгодоприобретателями 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 ЦКИ/ПД БМР


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

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


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



**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.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807) |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «02» октября 2023 г. по «01» октября 2024 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Выгодоприобретателями 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 ЦКиПП ДБМР


(подпись) М.П.
«06» сентября 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
**Закрытое Акционерное Общество
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»**
Генеральный директор


(подпись) М.П.

(Светлаков В.И.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022817-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--|---|---------------------------|---------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(инд. объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u> | Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |

| | |
|--|---|
| Номер кадастрового квартала: | 40:04:221801 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 11.10.2010 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Дзержинский, в районе д. Корокино |
| Площадь: | 55143 +/- 70кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 124645.24 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 40:04:000000:186 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | | |
|--|---|---------------------------|---------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(инд. объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u> | Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |

| | |
|--|--|
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | для сельскохозяйственного производства |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | | |
|--|---|----------------------|----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(на объект недвижимости)</small> | | | |
| Лист № ____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства». | | |
| Получатель выписки: | Федянин Виктор Викторович | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | |
|---|--|
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № ____ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ____ |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | Всего разделов: ____ |
| Кадастровый номер: | 40:04:221801:40 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" по управлению ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 40:04:221801:40-40/004/2018-2 от 22.11.2018 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| вид: | Доверительное управление, Калужская область, Дзержинский район, тер. Корокино, кад. № 40:04:221801:40, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 55143 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 22.11.2018 |
| номер государственной регистрации: | 40:04:221801:40-40/004/2018-3 |
| 3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 27.10.2011 по 01.05.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" по управлению Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 27.10.2011 |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | данные отсутствуют |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. | данные отсутствуют |



| | |
|--|--|
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | |


| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |

| | | | |
|--|--|-----------------------|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | | Условные обозначения: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела <u>3.1</u> | Всего листов раздела <u>3.1</u> : ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|-------------|----------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Номер п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Особые отметки |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1 | 1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | по контуру участка | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|--------------------|--|----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(инд объект недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____ | Всего разделов: ____ |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | Всего листов выписки: ____ | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |


| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 449994.68 | 1276549.52 | 626001000000 | 0.3 |
| 2 | 450067.3 | 1276558.79 | 626001000000 | 0.3 |
| 3 | 450038.33 | 1277111.28 | 626001000000 | 0.3 |
| 4 | 449903.8 | 1276932.99 | 626001000000 | 0.3 |
| 5 | 449986.16 | 1276562.31 | 626001000000 | 0.3 |
| 6 | 449911.68 | 1276897.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 449908.47 | 1276939.18 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|--|------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(инд объект недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : ____ | Всего разделов: ____ |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | Всего листов выписки: ____ | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |

| | | | |
|--|---|--|--|
| План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: <u>40:04:221801:40/1</u> | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

| | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>4.1</u> | Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |

| Учетный номер части | Площадь (м ²) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|---------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 55037 | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 40.00.2.264, Постановление Правительства РФ от 10.01.2009г. №17 «Об утверждении правил установления на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» № 17 от 10.01.2009 |
| данные отсутствуют | весь | Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Прагма Капитал" |
| данные отсутствуют | весь | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 40.04.2.55, Постановление "О создании в Калужской области национального парка «Угра» Федеральной службы лесного хозяйства России" № 148 от 10.02.1997 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

| | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>4.2</u> | Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 03.12.2018 № 99/2018/226096017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 40:04:221801:40 | |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| Учетный номер части: 1 | | | | |
| Система координат: СК кадастрового округа | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 449994.68 | 1276549.52 | 626001000000 | 0.3 |
| 2 | 450067.3 | 1276558.79 | 626001000000 | 0.3 |
| 2 | 450067.3 | 1276558.79 | 626001000000 | 0.3 |
| 3 | 450038.33 | 1277111.28 | 626001000000 | 0.3 |
| 5 | 449986.16 | 1276562.31 | 626001000000 | 0.3 |
| 6 | 449911.68 | 1276897.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 449908.47 | 1276939.18 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Сканы объектов- аналогов
Объекты-аналоги
Аналог 1

Плещеев > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2,65 га (СНТ, ДНП)

3 500 000 Р
13 208 Р за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон в 960 xxx-xx-xx
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгуеместом?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -5 кг CO₂

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

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

3 500 000 Р
13 208 Р за сотку
или предложите свою цену

Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 265 сот. | Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Калужская область, Малопроspěвский р-н, сельское поселение Воробьево

Скрыть карту

Показать телефон в 960 xxx-xx-xx
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгуеместом?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -5 кг CO₂

Подписаться на продавца

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

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/detstom/zemelnye_uchastki/uchastok_265_ka_xm_mq_984815285 🏠 📌 🗑

3 500 000 Р

3 200 Р за сутки
или предложите свою цену

Описание

Категория земель: сельскохозяйдная
 Площадь: сот: 265
 Расстояние до города: 14
 Продаю участок, 2,65 Га., поселок Алешково, Малоярославецкий район Калужской области. Кадастровый номер для просмотра на публичной карте- 40:13:110309:18, газ по границе участка, электричество на соседнем участке. В собственности. Участок находится в 14 км. от города Малоярославец, в 6 км. от Киевского шоссе М3, рядом проходит автодорога Малоярославец-Детично с выходом на калужскую объездную. По границе участка протекает река Лохня. К участку хороший подъезд. Участок находится в санаторной зоне санатория "Воробьево". Возможен торг.
 Калужская обл., р-н Малоярославецкий, вблизи д. Алешково СП "Деревня Воробьево"
 Адрес: Калужская обл., р-н Малоярославецкий, вблизи д. Алешково СП "Деревня Воробьево"
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Уточненная площадь: 26 500 кв. м
 Газ по границе участка.

ИП 984815285 - 6 октября в 12:00 - 912 просмотров (+0 сегодня) [Позвонились](#)

[Показать телефон](#)
в 980 000-00-00

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!


[Еще продаете?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо
[Экологический вклад - 5 кг CO2](#)

[Подписаться на продавца](#)

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

Похожие объявления ▾

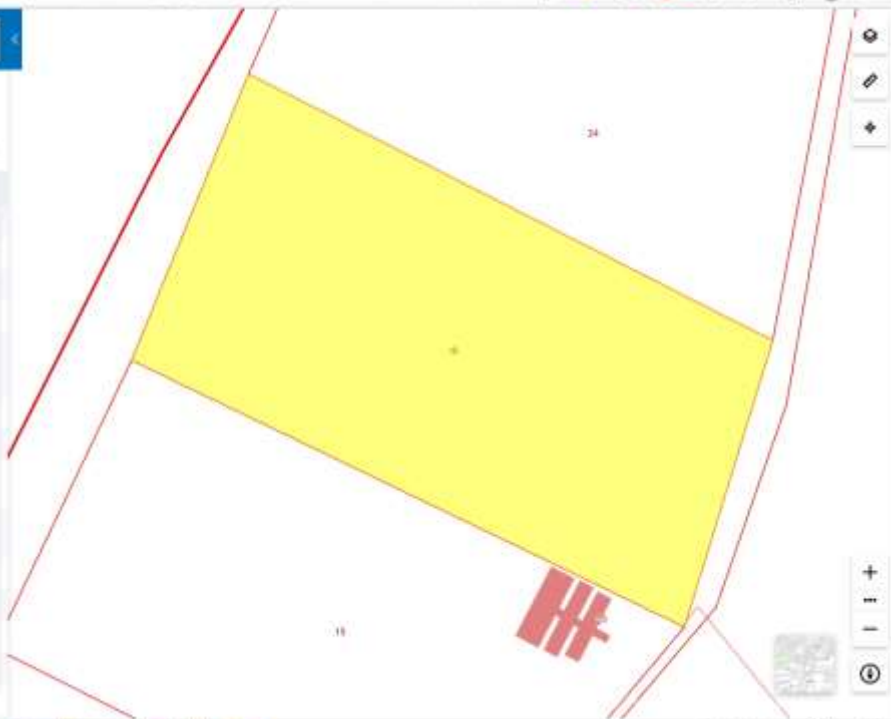
🏠 Поиск  9:58 11.10.2021


← → 🏠 <https://pkk.lamethed.ru/wiki/uch/54.8944f256120160436.178991133513075/18/@194da727e17ee4d0%3A113%3A110309%3A18&g...>

Участки - 40:13:110309:18 🔍


Земельный участок 40:13:110309:18
 Малоярославецкий район, вблизи д. Алешково СП "Деревня Воробьево"
 для сельскохозяйственного производства
 План 30 → План 66 ←

| Информация | Услуги |
|-----------------------|---|
| Тип | Объект недвижимости |
| Инд. | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 40:13:110309:18 |
| Кадастровый участок | 40:13:110309 |
| Адрес | Калужская обл., р-н Малоярославецкий, вблизи д. Алешково СП "Деревня Воробьево" |
| Площадь участка | 26 500 кв. м |
| Статус | Учтенный |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Наружные коммуникации | для сельскохозяйственного производства |
| Форма собственности | - |
| Кадастровая стоимость | 58 565 руб. |
| дата владения | 01.05.2021 |
| дата увольнения | - |
| дата окончания сделки | 15.11.2021 |



Введите здесь текст для поиска  9:29 29.09.2021

https://www.avto.ru/kataga/semeynye_schastiki/schastiki_4_g4_rtt_bro_2655744078



4 900 000 Р
12 250 Р за сотку
или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
8 800 303 391 93

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к разделу "Параметры".

Описание
Индустриальный парк Росва, участок выровнен, правильной формы, расположен вдоль трассы, отдельный выезд, коммуникации по границе. Кадастровый номер: [40:04:092101:17](#). Разрешенное использование под строительство складов, ангаров и т.д. Торг

№ 2655744078 - 29 сентября в 07:40 - 307 просмотров (+0 сегодня) [Поклоновались](#)

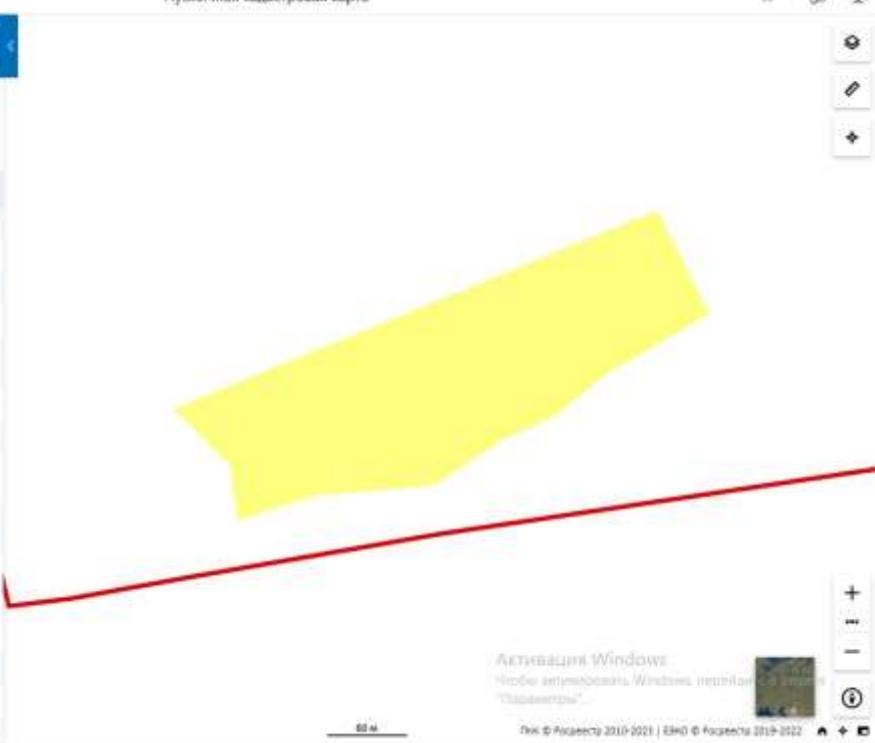
Похожие объявления

Публичная кадастровая карта

Участки - 40:04:092101:17

Земельный участок 40:04:092101:17
обл. Московская, р-н Дмитровский, МО (индекс расположения "Село Дворцево"),
Для сельскохозяйственного производства
План 3У → План 4К →

| Информация | Услуги |
|---------------------------|---|
| Тип | Объект недвижимости |
| Тип | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 40:04:092101:17 |
| Кадастровый квартал | 40:04:092101 |
| Адрес | обл. Московская, р-н Дмитровский, МО (индекс расположения "Село Дворцево"), с/пос. с/поселение "Село Дворцево" |
| Площадь участка | 40 092 кв. м |
| Стор. | Ранее утненный |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | Для сельскохозяйственного производства |
| Форма собственности | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость | 185 225,04 руб. |
| дата окончания | 01.01.2022 |
| дата утверждения | - |
| дата выкупа задатков | 26.12.2022 |
| дата размещения | 01.01.2023 |



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к разделу "Параметры".

Рек © Асвент 2010-2021 | ЕИО © Росреестр 2019-2022

Аналог 3

The image shows a screenshot of an Avito real estate listing for a plot of land. The listing is titled "Участок 3,05 га (СНТ, ДНП)" and is priced at 4,500,000 RUB. The seller is a private individual. The listing includes a main image of the plot, a gallery of smaller images, and a map showing the location in the village of Shumyatino, Trubitsino settlement, Kaluzhskaya oblast. The listing also features a contact form, a "Show phone" button, and a "Write message" button. A promotional banner on the right side of the listing reads "Это место приносит удачу" (This place brings good luck) and features a Maneki-neko figurine. The Avito logo is visible in the bottom right corner of the listing.


Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Войти/регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Малоярославец

Главная Земельные участки Купить Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 3,05 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 500 000 Р
14 764 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
в 999 000-00-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо


Это место приносит удачу

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

Запустить рекламу



Avito



4 500 000 Р
14 764 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
в 999 000-00-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

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


Об участке

Площадь: 305 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение


Калужская область, Малоярославецкий р-н, сельское поселение Деревня Шумятино, д. Трубицино

Скрыть карту



Панель задач: Поиск, 9:57, 11.10.2023

https://www.avito.ru/.../uchastki/uchastok_305_pc_art_1174677664



4 500 000 Р
14 714 Р за сотку
или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
8 800 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Описание

Продам участок земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП) размером 3,05 га в Малоярославецком районе рядом с деревней Трубицино. Кадастровый номер участка 40:13:02:07:05:0017. Участок правильной формы, ровная поверхность без оврагов, кустов и деревьев. Участок ухоженный, окашивается каждый год, обрабатывается от сорняков. Расположен рядом с дорогой, свет по границе, газ в 500 метрах, а в ближайшее время обещают провести газ в деревню Трубицино (все документы собраны, дело за газовиками). Соседние участки застраиваются. Есть возможность организовать на участке фермерское хозяйство или СНТ. До соседней деревни Шумитино 500 метров, до города Малоярославец 8 км. В Шумитино продуктовые магазины, стройматериалы, автобусная остановка, почта. Возможен торг. Сергей.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1174677664 - вчера в 21:06 - 181 просмотр (+1 регодин)

[Пожаловаться](#)

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

Публичная кадастровая карта 2023

40:13:02:07:05:0017

Земельный участок 30 500 кв. м

Кад. номер: 40:13:02:07:05:0017

Адрес: Калужская область, р-н Малоярославецкий, тер. СП "деревня Шумитино", тер. общин. д. Трубицино

Уточненная площадь: 30 500 кв. м

[Документы объекта](#)

В окошке Поделиться Состояние, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 61 000 руб.
[заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды, полная проверка

Координаты: 54.89585; 36.323040

Статус: Риск утраты

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

по документу: Для сельскохозяйственного производства

[осмотреть](#) [заказать](#)

Идет загрузка слоя...