



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

**Отчет №3 – 05/05-17  
ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Тверская область,  
Селижаровский район,  
Селищенское сельское  
поселение,  
н.п. Турбаза «Чайка»,

**По состоянию  
На 28 апреля 2017 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2017

### Сопроводительное письмо

28 апреля 2017 г.  
г. Москва,  
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с Дополнением №36 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года и указанием ЦБ 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», ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»

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

**Дата оценки:** 28 апреля 2017 года

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

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

#### Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок, общей площадью 2151 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:139. Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» 2)Земельный участок, общей площадью 2701 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:140. Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» 3)Земельный участок, общей площадью 2634 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:141. Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес
---------------	---

	<p>ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>4)Земельный участок, общей площадью 2614 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:142.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 1605 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:135.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>6)Земельный участок, общей площадью 3400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:136.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>7)Земельный участок, общей площадью 2953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:137.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>8)Земельный участок, общей площадью 2042 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:138.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>9)Земельный участок общей площадью 10 000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:72. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4</p> <p>10)Земельный участок общей площадью 9650 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:71. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»,</p>
--	--

	<p>пер. Брусничный, уч.3</p> <p>11)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:70. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1</p> <p>12)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:67. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 5</p> <p>13)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:66. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 3</p> <p>14)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:65. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 1/8</p> <p>15)Земельный участок общей площадью 14500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:57. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.9</p> <p>16)Земельный участок общей площадью 10500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:54. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.3</p> <p>17)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:53. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.1</p> <p>18)Земельный участок общей площадью 9700 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:52. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.2</p> <p>19)Земельный участок общей площадью 10500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:51. Адрес: Тверская область,</p>
--	---

	<p>Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.4</p> <p>20)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:50. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.6</p> <p>21)Земельный участок общей площадью 9500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:49. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8</p> <p>22)Земельный участок общей площадью 10900 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:48. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.2</p> <p>23)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:46. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6</p> <p>24)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:45. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.8</p> <p>25)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:44. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10</p> <p>26)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:42. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 6</p> <p>27)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:41 Адрес : Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3</p> <p>28)Земельный участок общей площадью: 8400 кв.м., категория земельного участка: Земли населенных пунктов , разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый</p>
--	--

	номер: 69:29:0132003:80 Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	28 апреля 2017 года.
Период проведения оценки	28 апреля 2017 года.
Дата составления отчета	28 апреля 2017 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный	Не применялся.
Сравнительный	39 640 000 рублей
Доходный	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	39 640 000 рублей

Справедливая стоимость- цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

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 комбинированным методом (предполагаемого

использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

### Заявление о соответствии

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

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

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

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

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

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

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

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

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

—составляет:

**39 640 000**

**(Тридцать девять миллионов шестьсот сорок тысяч рублей),**

**В том числе:**

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:139	2151	380 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:140	2701	480 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п.	Земли населенных пунктов/Для	69:29:0132003:141	2634	460 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
	Турбаза «Чайка»	жилищного строительства			
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:142	2614	460 000
5	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:135	1605	280 000
6	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:136	3400	600 000
7	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:137	2953	520 000
8	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:138	2042	360 000
8	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:72	10 000	1 760 000
10	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:71	9 650	1 700 000
11	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:70	10 000	1 760 000
12	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:67	11 000	1 870 000
13	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п.	Земли населенных пунктов/Для жилищного	69:29:0132003:66	11 000	1 870 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
	Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 3	строительства			
14	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 1/8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:65	11 000	1 870 000
15	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.9	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:57	14 500	2 460 000
16	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:54	10 500	1 780 000
17	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.1	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:53	10 000	1 760 000
18	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.2	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:52	9 700	1 710 000
19	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:51	10 500	1 780 000
20	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:50	10 000	1 760 000
21	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:49	9 500	1 670 000
22	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.2	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:48	10 900	1 850 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
23	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:46	10 000	1 760 000
24	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:45	11 000	1 870 000
25	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:44	11 000	1 870 000
26	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:42	10 000	1 760 000
27	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:41	10 000	1 760 000
28	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая	Земли населенных пунктов	69:29:0132003:80	8 400	1 480 000
Итого					39 640 000

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ЗАО ИКФ «КонС»



*Handwritten signature in blue ink.*

В.И. Светлаков

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	12
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	12
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	16
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	17
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ .....	18
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	19
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА .....	19
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....	20
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	20
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	20
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	20
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	28
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	38
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	38
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	38
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	56
6. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	61
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	62

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №36 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1)Земельный участок, общей площадью 2151 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:139.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>2)Земельный участок, общей площадью 2701 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:140.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>3)Земельный участок, общей площадью 2634 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:141.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>4)Земельный участок, общей площадью 2614 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:142.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 1605 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:135.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>б)Земельный участок, общей площадью 3400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:136.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый</p>
---------------	--

	<p>адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>7)Земельный участок, общей площадью 2953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:137.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>8)Земельный участок, общей площадью 2042 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:138.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>9)Земельный участок общей площадью 10 000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:72. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4</p> <p>10)Земельный участок общей площадью 9650 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:71. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3</p> <p>11)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:70. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1</p> <p>12)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:67. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 5</p> <p>13)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:66. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 3</p> <p>14)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:65. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п,</p>
--	--

<p>н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 1/8 15)Земельный участок общей площадью 14500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:57. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.9 16)Земельный участок общей площадью 10500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:54. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.3 17)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:53. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.1 18)Земельный участок общей площадью 9700 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:52. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.2 19)Земельный участок общей площадью 10500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:51. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.4 20)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:50. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.6 21)Земельный участок общей площадью 9500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:49. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8 22)Земельный участок общей площадью 10900 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:48. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.2 23)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:46. Адрес:</p>
--

	<p>Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6</p> <p>24)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:45. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.8</p> <p>25)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:44. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10</p> <p>26)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:42. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 6</p> <p>27)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:41 Адрес : Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3</p> <p>28)Земельный участок общей площадью: 8400 кв.м., категория земельного участка: Земли населенных пунктов , разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:80 Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая</p>
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
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 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	28 апреля 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.

Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
--	--

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о заказчике

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

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ОГРН: 1067746469658

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с: 407018109000000000978 в КБ «СДМБАНК» (ОАО), г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

#### Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

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

ОГРН 5077746845688 от 29 мая 2007 года.

#### Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Оценщик, Светлаков Василий Иванович, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000862/17. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2017 г. по 20 апреля 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Местонахождение оценщика: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального

- законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
  - события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
  - Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
  - ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
  - Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

#### **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года

2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года

3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года

4. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года

5. Решение №17-10-16-1 о разделе земельного участка от 18 октября 2016 года

## **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

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

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

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

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

## **1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА**

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

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

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

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

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой

стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

## 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

### 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

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

*Количественные и качественные характеристики объекта оценки*

В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 2

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:139	2151	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
					государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года
2.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:140	2701	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года
3.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:141	2634	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года
4.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:142	2614	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года
5.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:135	1605	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года
6.	Тверская область, Селижаровский район,	Земли населенных пунктов/Для жилищного	69:29:0132003:136	3400	Выписка из единого государственного реестра прав на

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	строительства			недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года
7.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:137	2953	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года
8.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:138	2042	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года
9.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:72	10000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399474 от 16.052012г.
10.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:71	9650	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399473 от 16.052012г.
11.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:70	10000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399472 от

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1				16.05.2012г.
12.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:67	11000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399469 от 16.05.2012г.
13.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:66	11000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399468 от 16.05.2012г.
14.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 1/8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:65	11000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399467 от 16.05.2012г.
15.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.9	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:57	14500	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399459 от 16.05.2012г.
16.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:54	10500	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399456 от 16.05.2012г.
17.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.1	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:53	10000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399455 от 16.05.2012г.
18.	Тверская область,	Земли населенных	69:29:0132003:52	9700	Свидетельство о

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.2	пунктов/Для жилищного строительства			государственной регистрации права 69-АВ №399454 от 16.05.2012г.
19.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:51	10500	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399453 от 16.05.2012г.
20.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:50	10000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399452 от 16.05.2012г.
21.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:49	9500	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399451 от 16.05.2012г.
22.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.2	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:48	10900	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399450 от 16.05.2012г.
23.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:46	10000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399448 от 16.05.2012г.
24.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер.	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:45	11000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399447 от 16.05.2012г.

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/Назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
	Лесной, уч.8				
25.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:44	11000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399446 от 16.05.2012г.
26.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:42	10000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399444 от 16.05.2012г.
27.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:41	10000	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399443 от 16.05.2012г.
28.	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая	Земли населенных пунктов /Для жилищного строительства	69:29:0132003:80	8400	Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №661133 от 11.06.2013г.

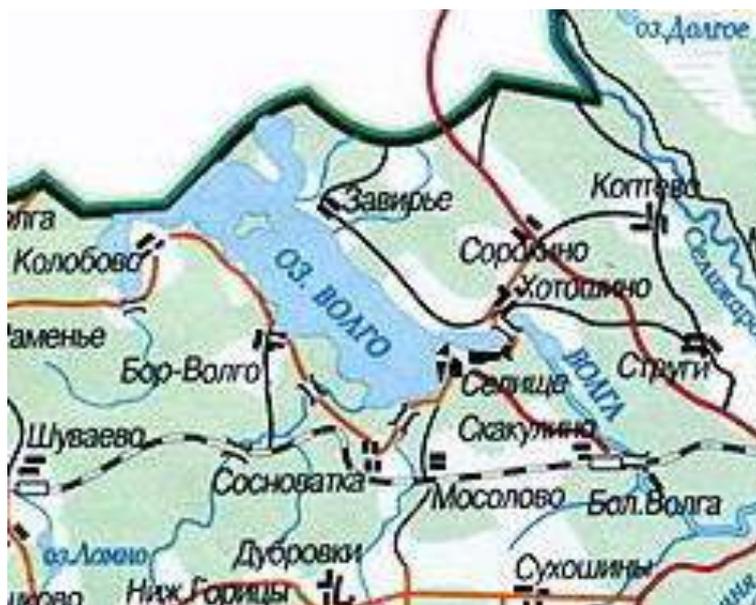


Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Тверской области.

Тверская область<sup>1</sup> — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр — город Тверь. Исторически область называлась Тверская земля, Тверской край. В составе Российской империи и РСФСР до 1929 года существовала как Тверская губерния.

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

Селижаровский район<sup>2</sup> — административная единица и муниципальное образование в Тверской области России.

<sup>1</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверская_область)

<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Селижаровский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Селижаровский_район)

Административный центр — посёлок городского типа Селижарово.

Площадь 3098 км<sup>2</sup>.

Район расположен в западной части области и граничит:

- на севере — с Осташковским районом,
- на северо-востоке — с Кувшиновским районом
- на востоке — со Старицким районом,
- на юго-востоке — с Ржевским районом,
- на юге — с Оленинским районом,
- на юго-западе — с Нелидовским и Андреапольским районами.
- на западе — с Пеновским районом,

Район находится в центральной части Валдайской возвышенности.

Основные реки — Волга, и её притоки: Селижаровка, Песочня, Большая Коша, Малая Коша, Полоновка, Большая Дубенка. А также Пырошня(приток Песочни), Тихвина (приток Селижаровки), Ночная (приток Тудовки). На северо-западе района находятся озёра Волго и Лемно.

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

#### **Экономический обзор**

*Мировая конъюнктура* В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

*Промышленное производство* Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

*Сельское хозяйство* Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

*Инвестиционная активность и строительство* По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 4 «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции

наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

*Инфляция* В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %). Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

*Рынок труда* На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента). Доходы населения и потребительский рынок Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

*Внешняя торговля* По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 6 При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились

только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

*ВВП* Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

*Банковский сектор* Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

*Федеральный бюджет* За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 8 Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от

использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

*Денежно-кредитная политика* В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 9

*Государственный долг* Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых»

«Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. 3: периоды 2016 г. – предварительные данные.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

## ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

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

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

Таблица 4

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

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

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

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

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

выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

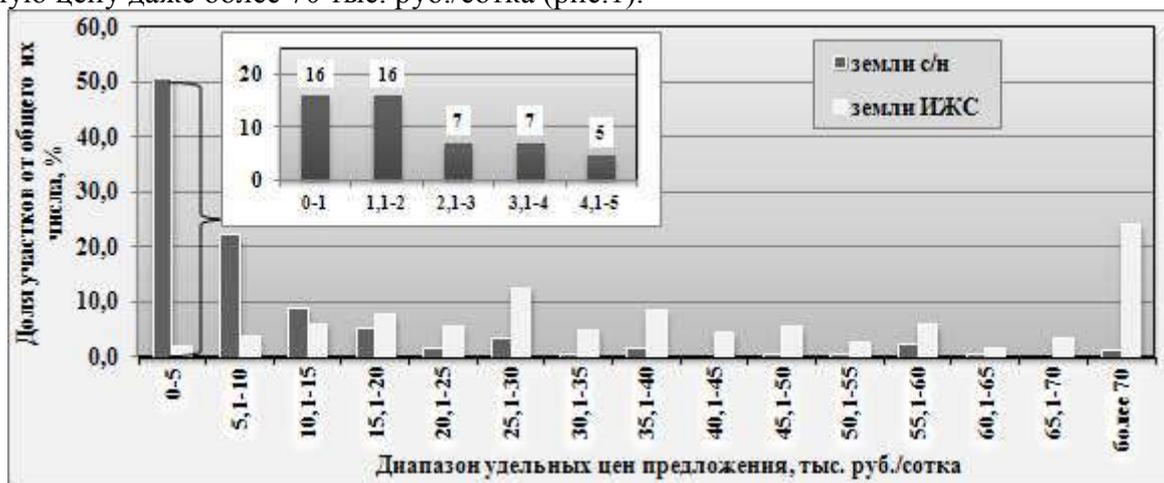


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

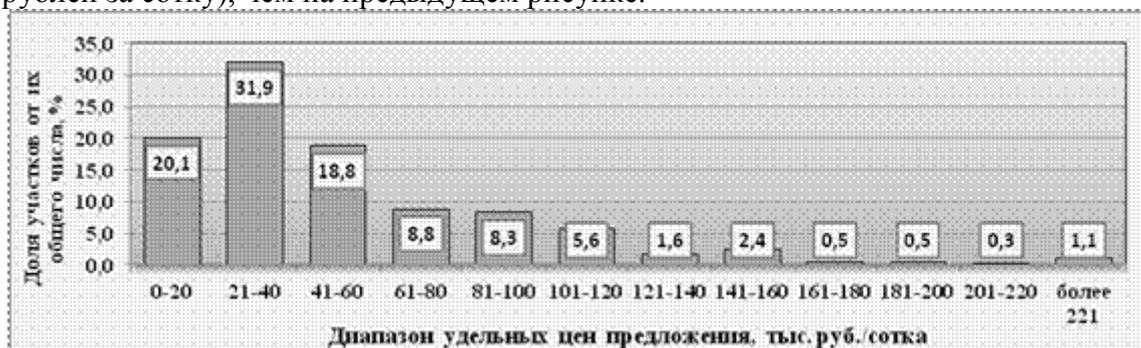


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

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

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

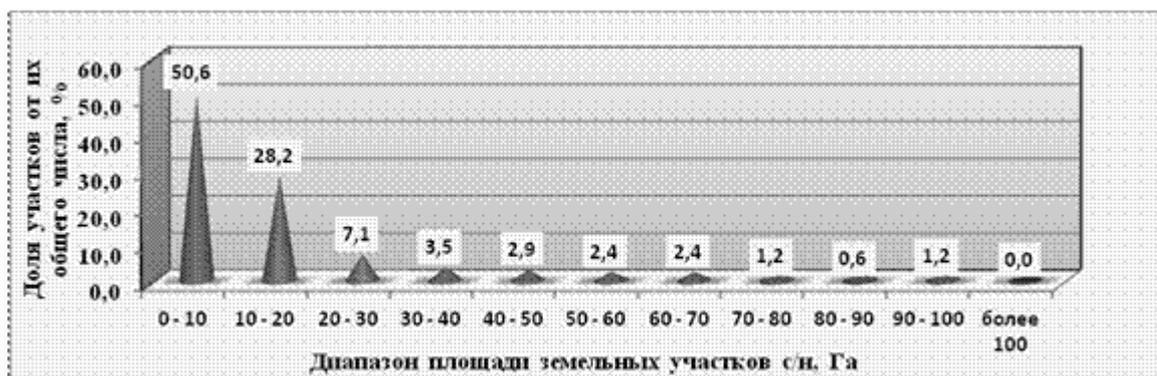


Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)



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

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

Свыше 50% выставленных на продажу участков с/н имеют площадь в пределах до 10 га, а более 50% предложений продаж земли для ИЖС относятся к участкам площадью от 10 до 20 соток.

Площадь отдельного участка, удельная стоимость единицы его площади (сотки) и цена взаимосвязаны определенным образом. На земельном рынке, т.е. большом количестве продаваемых участков, связь удельной стоимости единицы площади, представляющей характеристику ценовой ситуации, с площадями участков не является детерминированной, как для каждого участка. Однако, такая связь может существовать в виде регрессионной зависимости.

Указанные зависимости, которые в результате исследований были установлены на рынке Тверской области для сегментов земель сельхоз назначения и для ИЖС, представлены на рис.5 и рис.6, соответственно.

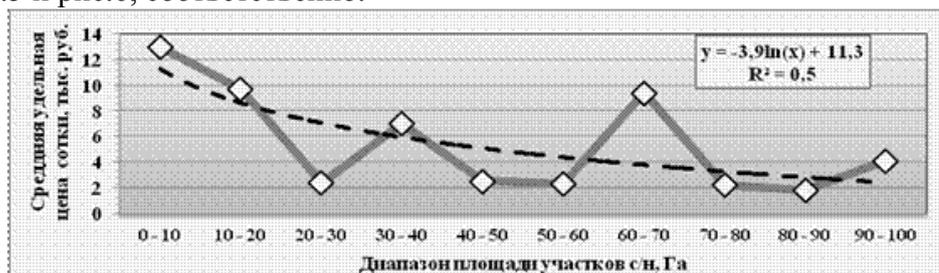


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

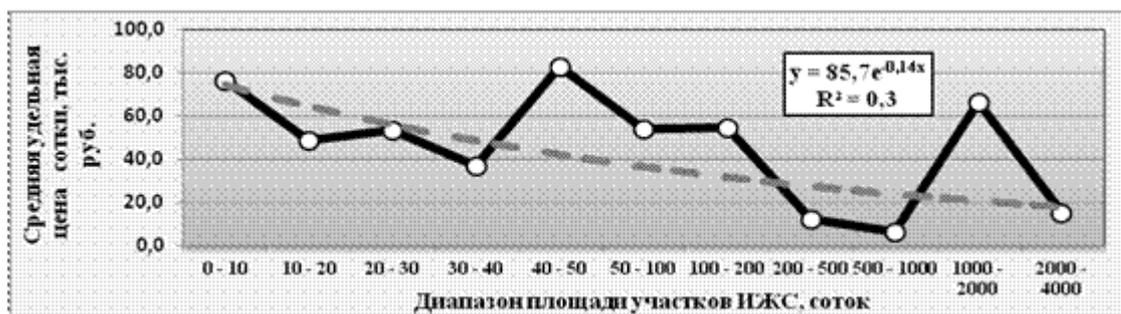


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

На рисунках 5 и 6 приведены графики средней удельной цены одной сотки земли участков, имеющих площадь, относящуюся к заданному диапазону её значений. Аппроксимация указанных графиков параметрическими функциями и уравнения найденных трендов также показаны на рисунках.

Полученные результаты свидетельствуют, что в обоих сегментах, с увеличением площади выставленных на продажу участков, наблюдаются тенденции падения удельной стоимости единицы площади (сотки) по мере увеличения площади продаваемых участков. Однако, характер выявленных закономерностей неодинаков. Вид аппроксимирующей функции для участков сельхоз назначения свидетельствует о нелинейном характере этой зависимости в данном сегменте (рис.5), а тренд снижения удельной стоимости единицы площади (сотки) участков для ИЖС имеет характер близкий к линейному.

В сегменте земель сельхозназначения при малых площадях участков уменьшение удельной стоимости происходит наиболее быстро, а по мере возрастания площадей продаваемых участков снижение удельной стоимости замедляется. Так, если при увеличении площади участков небольших размеров 10...20 Га удельная стоимость снижается, согласно аппроксимирующей кривой, на 0,4 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на один гектар, то при площадях участков в 50...60 Га уменьшение происходит на 0,07 тыс. руб. на один Га или, примерно, в пять раз медленнее.

Динамика изменения данного показателя в сегменте рынка участков для ИЖС в абсолютных величинах значительно выше. Согласно аппроксимирующей зависимости уменьшение удельной стоимости происходит со скоростью около 0,5 тыс. руб. на одну сотку площади участка, если его размеры находятся в пределах до 100 соток.

Сравнение закономерностей снижения удельной стоимости единицы площади по мере увеличения размеров продаваемых участков в данных сегментах в интервалах, в которых сосредоточено основное количество участков, до 30 Га – для земель с/н и до 30 соток – для земель ИЖС, показывает, что падение удельной стоимости сотки на рынке участков для ИЖС происходит с скоростью, примерно, 0,8 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на одну сотку, а для земель с/н при увеличении общей площади участка на один Га снижение составляет 0,4 тыс. руб. на единицу площади.

География земельного рынка Тверской области определяется в основном двумя факторами: наличием на территории крупных водных объектов и близостью к границе с Московской областью. Выставленные на продажу участки располагаются в основном в районах области, по территориям которых протекает река Волга, а также находится озеро Селигер. По большей части эти административно-территориальные образования граничат также с Московской областью. На их территориях находятся более 90% участков всей выборки, а также им принадлежат 95% всех участков для ИЖС и 86% от общего числа участков с/н, выставленных на продажу.

Для территориальной характеристики рынка в табл.5 внесены, по мере убывания объема рынка – количества выставленных на продажу участков, первые десять районов, а также средние по их территориям удельные цены (одной сотки) земель сельхоз назначения и для ИЖС.



Из данных табл.5 следует, что по числу участков лидируют районы, на территории которых действуют оба упомянутых выше привлекательных фактора, т.е. расположены значительные водные объекты, а также граничащие с Московской областью и условно входящие в дальнейшее Подмосковье.

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

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

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 2015 году средняя по всей выборке наблюдения удельная цена одной сотки земли сельхоз назначения была равна 11,3 тыс. руб., а величина этого параметра для земель поселений – 58,2тыс. рублей. В текущем году указанные характеристики составили для земель с/н – 10,2 тыс. руб., для ИЖС – 53,3 тыс. руб. В результате, коэффициент изменения средней удельной цены единицы площади в 2016 году относительно 2015 года в сегменте участков сельхоз назначения равен  $K_{с/н} = 0,90$ , а в сегменте земель для ИЖС – этот коэффициент равен 0,92.

Отрицательная динамика ценовых показателей земельного рынка не является неожиданной в складывающихся условиях функционирования народного хозяйства. Замедление темпов его развития, начавшееся во второй половине 2015 года, сложная внешнеполитическая обстановка, падение курса рубля, отток капитала, снижение инвестиционной активности отразились в снижении уровня жизни населения. В Тверской области реальные располагаемые денежные доходы населения за период январь – май 2016 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года, составили 96,2%.

И госструктуры, и аналитики не предсказывают скорейшего улучшения ситуации. В этой связи предполагать заметного улучшения состояния земельного рынка, который является существенным элементом экономики, в ближайшей перспективе нет оснований.

### **3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

#### **3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

##### *Затратный метод*

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

##### *Сравнительный подход*

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

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

##### *Доходный подход*

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

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость Объекта оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68 доходов. В соответствие со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

### **АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;

2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

***Анализ наиболее эффективного использования земельных участков***

При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

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

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

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

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

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

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

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

Во-вторых, несмотря на существующий в Подмоскowie рынок аренды жилых домов, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке Объекта из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

### **4.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Основой применения данного подхода является то факт, что стоимость оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристик, местоположение и иных условий сделки;

Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли – продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

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

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше Объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает Объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости

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

**4.2.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа, для объектов общей площадью до 10 000 кв.м.**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		700 000	530 000	1 200 000
Общая площадь, сот.	кв.м.	до 10 000	3000	2 500	5 000
Источник информации			<a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/140394978/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/140394978/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/152011400/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/152011400/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/151115996/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/151115996/</a>
<b>Единица сравнения</b>	КВ.м.				
Цена предложения	руб		700 000	530 000	1 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		233,33	212	240
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		233,33	212	240
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		233,33	212	240
<b>Условия продажи</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		200,7	182,3	206,4
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		Май 17	Май 17	Май 17	Май 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		200,7	182,3	206,4
<b>Местоположение</b>		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.	Тверская область, Пеновский район, пос. Рукский	Тверская область, Старицкий район, д. Сасынье	Тверская область, Старицкий район, д. Сасынье

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

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Турбаза «Чайка»			
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		200,7	182,3	206,4
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	До 10 000	3000	2 500	5 000
Корректировка	%		-8%	-16%	-8%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		184,64	153,13	189,89
<b>Назначение</b>		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		184,64	153,13	189,89
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		184,64	153,13	189,89
<b>Экономические характеристики</b>					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		184,64	153,13	189,89
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/ кв.м.		175,89		

*Корректировка на торг.*

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

Величина корректировки принята на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2016 г. и принята равной средней величине диапазона для продажи земельных участков 14%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 (7)	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка производилась с помощью данных справочника Яскевича, том 3, 2016 года, стр.177, таблица 56

Корректировка равняется  $(C_a/C_o-1)*100\%$

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	До 10000	3000	2 500	5 000
Коэффициент	1	0,92	0,84	0,92
Корректировка		-8%	-16%	-8%

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

**Расчет стоимости методом сравнительного анализа, для объектов общей площадью свыше 10 000 кв.м.**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		700 000	530 000	1 200 000
Общая площадь, сот.	кв.м.	Больше 10 000	3000	2 500	5 000
Источник информации			<a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/140394978/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/140394978/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/152011400/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/152011400/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/151115996/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/151115996/</a>
<b>Единица сравнения</b>	КВ.м.				
Цена предложения	руб		700 000	530 000	1 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		233,33	212	240
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		233,33	212	240
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		233,33	212	240
<b>Условия продажи</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		200,7	182,3	206,4
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		Май 17	Май 17	Май 17	Май 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		200,7	182,3	206,4
<b>Местоположение</b>		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.	Тверская область, Пеновский район, пос. Рукский	Тверская область, Старицкий район, д. Сасынье	Тверская область, Старицкий район, д. Сасынье

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

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Турбаза «Чайка»			
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		200,7	182,3	206,4
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	Больше 10 000	3000	2 500	5 000
Корректировка	%		-11%	-19%	-11%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		178,62	147,66	183,70
<b>Назначение</b>		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		178,62	147,66	183,70
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		178,62	147,66	183,70
<b>Экономические характеристики</b>					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		178,62	147,66	183,70
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/ кв.м.		169,99		

**Обоснование вносимых корректировок**

*Корректировка на торг.*

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

Величина корректировки принята на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2016 г. и принята равной средней величине диапазона для продажи земельных участков 14%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка производилась с помощью данных справочника Яскевича, том 3, 2016 года, стр.177,таблица 56

Корректировка равняется  $(C_a/C_o-1)*100\%$

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	Больше 10 000	3000	2 500	5 000
Коэффициент	1	0,89	0,81	0,89
Корректировка		-11%	-19%	-11%

**Итоговая справедливая стоимость объекта оценки**

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:139	2151	175,89	378 339,39	380 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:140	2701	175,89	475 078,89	480 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:141	2634	175,89	463 294,26	460 000
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:142	2614	175,89	459 776,46	460 000
5	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:135	1605	175,89	282 303,45	280 000
6	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:136	3400	175,89	598 026,00	600 000
7	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:137	2953	175,89	519 403,17	520 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., округленно
8	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:138	2042	175,89	359 167,38	360 000
8	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:72	10 000	175,89	1 758 900	1 760 000
10	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:71	9 650	175,89	1 697 339	1 700 000
11	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:70	10 000	175,89	1 758 900	1 760 000
12	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:67	11 000	169,99	1 869 890	1 870 000
13	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:66	11 000	169,99	1 869 890	1 870 000
14	Тверская область, Селижаровский	Земли населенных	69:29:01320 03:65	11 000	169,99	1 869 890	1 870 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., округленно
	район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 1/8	пунктов/Для жилищного строительства					
15	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.9	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:57	14 500	169,99	2 464 855	2 460 000
16	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:54	10 500	169,99	1 784 895	1 780 000
17	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.1	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:53	10 000	175,89	1 758 900	1 760 000
18	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.2	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:52	9 700	175,89	1 706 133	1 710 000
19	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:51	10 500	169,99	1 784 895	1 780 000
20	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п,	Земли населенных пунктов/Для жилищного	69:29:01320 03:50	10 000	175,89	1 758 900	1 760 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., округленно
	н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.6	строительства					
21	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:49	9 500	175,89	1 670 955	1 670 000
22	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.2	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:48	10 900	169,99	1 852 891	1 850 000
23	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:46	10 000	175,89	1 758 900	1 760 000
24	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:45	11 000	169,99	1 869 890	1 870 000
25	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:44	11 000	169,99	1 869 890	1 870 000
26	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:42	10 000	175,89	1 758 900	1 760 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., округленно
	Боровая, уч. 6						
27	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:01320 03:41	10 000	175,89	1 758 900	1 760 000
28	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая	Земли населенных пунктов	69:29:01320 03:80	8 400	175,89	1 477 476	1 480 000
Итого						39 636 578	39 640 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	39 640 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий<sup>3</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры,

<sup>3</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице :

Таблица

№ 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:

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

**Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет округленно:**

**39 640 000**

**(Тридцать девять миллионов шестьсот сорок тысяч рублей), ,**

**В том числе:**

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:139	2151	380 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:140	2701	480 000
3	Тверская область, Селижаровский район,	Земли населенных	69:29:0132003:141	2634	460 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
	Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	пунктов/Для жилищного строительства			
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:142	2614	460 000
5	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:135	1605	280 000
6	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:136	3400	600 000
7	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:137	2953	520 000
8	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:138	2042	360 000
8	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:72	10 000	1 760 000
10	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:71	9 650	1 700 000
11	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:70	10 000	1 760 000
12	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:67	11 000	1 870 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
13	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:66	11 000	1 870 000
14	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 1/8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:65	11 000	1 870 000
15	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.9	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:57	14 500	2 460 000
16	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:54	10 500	1 780 000
17	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.1	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:53	10 000	1 760 000
18	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.2	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:52	9 700	1 710 000
19	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.4	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:51	10 500	1 780 000
20	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:50	10 000	1 760 000
21	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:49	9 500	1 670 000

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
22	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.2	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:48	10 900	1 850 000
23	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:46	10 000	1 760 000
24	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:45	11 000	1 870 000
25	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:44	11 000	1 870 000
26	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 6	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:42	10 000	1 760 000
27	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:41	10 000	1 760 000
28	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая	Земли населенных пунктов	69:29:0132003:80	8 400	1 480 000
Итого					39 640 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные

факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

## **6.ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**

Информационной основой стоимостных показателей послужили:

1. ВСН 53 – 86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой. Москва 1999 г.
2. В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
4. Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
5. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
6. Ellwood L.W. Ellwood Tables For Real Estate Appaising And Finansing, 4th Ed., Ballinger Publishing Co., Cambridge. Ma., 1996;
7. Лоренс Дж. Гитман (Университет Сан-Диего) и Майкл Д. Джонк (Университет штата Аризона) "Основы инвестирования", Москва, Издательство "ДЕЛО", 1997 год.
8. “Основы бизнеса на рынке недвижимости” под редакцией С.Н. Максимова. “ДЕАН” СПб., 1997 г.;
9. Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 256, 255, 25(соответственно).
10. Е.И. Тарасевич, Оценка недвижимости, СПбГТУ, 1997 г.
11. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-Пб,1995 год.
12. The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247 с.
14. Указания и рекомендации по переходу на новые сметные нормы в строительстве. М.1990 год.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Пер. С англ. М.: Дело Лтд, 1995. 480 с.

## 7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): 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.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

*затратный подход* – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

*доходный подход* – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

*рыночный подход* – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

*Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)* – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

*Итоговая стоимость объекта оценки* определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

**Цена** – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

*Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

*Риск* – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

## Приложение Объекты-аналоги продаж Аналог №1

https://tver.cian.ru/sale/suburban/140394978/

### НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

НАШИ ПРИНЦИПЫ: ЭКОЛОГИЯ, КАЧЕСТВО, ДОСТУПНОСТЬ

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ



Недвижимость в Твери > Продажа > Продажа земельных участков в Тверской области > Пеновский район

Изменить условия Подписаться на похижение

участок 30 сот.  
Тверская область, Пеновский район, пос. Рунский  
Показать на карте

Просмотров: всего 194, за сегодня 0 сегодня, 00:18

700 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	30 сот.
Электричество:	есть

Продаются два земельных участка площадью 1677 кв.м. и 1436 кв.м. в п. Рунский Пеновского района Тверской области, на берегу озера Хлошны (до воды 20м.) Берег песчаный. Участки ровные, не заросшие. Круглогодичный подъезд (грунтовая дорога). Электричество по границе участка. В посёлке имеется вся необходимая инфраструктура. Уникальное, красивейшее место в самом экологически чистом районе Тверской области. Отличное место для отдыха на воде, рыбалки, охоты. Все необходимые документы готовы к продаже. Возможна продажа как двух участков, так и каждого по отдельности. Цена указана за 2 участка. Возможен разумный торг.



## Аналог №2

https://tver.cian.ru/sale/suburban/152011400/

### ООО «ВЕСТА» КАЛУГА – САМЫЙ БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ГОРОД СТРАНЫ (2002 И 2013 ГОДА)

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ



Недвижимость в Твери > Продажа > Продажа земельных участков в Тверской области > Старицкий район

Изменить условия Подписаться на похижение

участок 25 сот.  
Тверская область, Старицкий район, д. Сасынь  
Показать на карте

Просмотров: всего 93, за сегодня 0 25 мар, 17:56

530 000 руб.

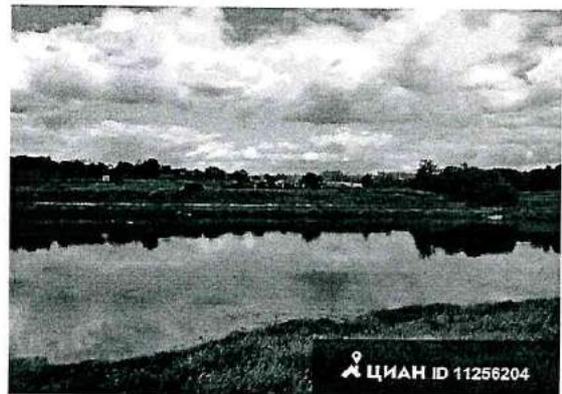
Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	25 сот.
Баз:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Продается участок в великолепном месте, на р. Волга, огорожен, выровнен, на участке новая бытовка, все коммуникации, ИЖС, соседи живут постоянно, подъезд круглый год, от Старицы 10 мин, соседи с одной стороны. Вид - потрясающий.  
Циан ID: https://tver.cian.ru/sale/suburban/152011400/



ID:11256204

Показать телефон

## Аналог 3

→ <https://www.cian.ru/sale/obuybyan/151115996/> 8

СОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Недвижимость в Твери > Продажа > Продажа земельных участков в Тверской области > Старицкий район Изменить условия Подписаться на похожие

♥ участок 50 сот. Просмотров: всего 168, за сегодня 0 23 мар, 12:57

**Тверская область, Старицкий район, д. Сасынье**  
Показать на карте

**1 200 000 руб.**

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	50 сот.
Газ:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Продается участок на первой линии р. Волга - 50 сот. (ИЖС, ЛПХ) в дер. Сасынье, Старицкого района, Тверской области.  
От МКАД - 210 км., от Твери - 50 км., от г. Старицы - 10 км. В деревне - электричество, газ, водопровод.  
Возможно всё подвести к участку. Деревня жилая. Проезд. Документы готовы.

ID:1545106

[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



ЦИАН ID 1545106



Добавить в избранное   Комментарий   Пожаловаться  
Экспорт   Поделиться

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 03.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:29:0132003:139
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка"
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 69-69/015-69/308/001/2016-794/1 от 03.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007; Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007; Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008; Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589
5. Ограничение права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", кад.№

	69:29:0132003:139, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 151 кв. м
дата государственной регистрации:	03.11.2016
номер государственной регистрации:	69-69/015-69/308/001/2016-799/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.11.2016 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор

Александр А. Ю.



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 03.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:29:0132003:140
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 701 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка"
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 69-69/015-69/308/001/2016-795/1 от 03.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007; Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007; Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008; Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Прага Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", кад.№

	69:29:0132003:140, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 701 кв. м
дата государственной регистрации:	03.11.2016
номер государственной регистрации:	69-69/015-69/308/001/2016-800/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.11.2016 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прага Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор

Александр А. Ю.



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 03.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:29:0132003:141
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 634 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка"
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 69-69/015-69/308/001/2016-796/1 от 03.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007; Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007; Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008; Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление. Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", кад.№

	69:29:0132003:141, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 634 кв. м
дата государственной регистрации:	03.11.2016
номер государственной регистрации:	69-69/015-69/308/001/2016-801/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.11.2016 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589

Настоящая выписка подтверждает достоверность государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор

Александр А. Ю.

(подпись, печать)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 03.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:29:0132003:142
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 614 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка"
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 69-69/015-69/308/001/2016-797/1 от 03.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007; Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007; Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008; Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", кат.№

	69:29:0132003:142, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 614 кв. м
дата государственной регистрации:	03.11.2016
номер государственной регистрации:	69-69/015-69/308/001/2016-802/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.11.2016 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор

Алексеева А. Ю.





Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-56-82  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

« 18 » октября 2016 года

**Решение № 17-10-16-1  
о разделе земельного участка**

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» « » октября 2016 года принято Решение о разделе Земельного участка, кадастровый номер: 69:29:0132003:73, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 100 (Десять тысяч сто) кв.м., Адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный, уч. 6/2, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», на 4 (Четыре) участка, для последующей продажи отдельных земельных участков.

В результате раздела вышеназванного земельного участка образовались следующие земельные участки:

1. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:139, общей площадью 2151 +/- 18 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-387867);
2. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:140, общей площадью 2701 +/- 18 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-387870);
3. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:141, общей площадью 2634 +/- 18 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира,



Прагма Капитал

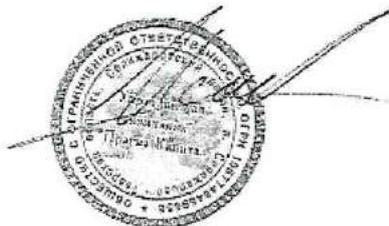
Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-56-82  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-387869);

4. Земельный участок, кадастровый номер 69-29:0132003:142, общей площадью 2614м<sup>2</sup>/18 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-387868).

Генеральный директор



И.В. Исеев



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-56-82  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

« 18 » октября 2016 года

**Решение № 17-10-16-2  
о разделе земельного участка**

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» « » октября 2016 года принято Решение о разделе Земельного участка, кадастровый номер: 69:29:0132003:74, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 000 (Десять тысяч) кв.м., Адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный, уч. 4, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», на 4 (Четыре) участка, для последующей продажи отдельных земельных участков.

В результате раздела вышеназванного земельного участка образовались следующие земельные участки:

1. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:135, общей площадью 1605+/-14 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-388073);
2. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:136, общей площадью 3400+/-20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-388076);
3. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:137, общей площадью 2953+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира,



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-56-82  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-388075);

4. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:138, общей площадью 2042±16 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-388074).

Генеральный директор



И.В. Исаев

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	69:29:0132003:135
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 605 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка"	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 69-69/015-69/308/001/2016-783/1 от 02.11.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007; Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007; Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008; Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589
5. Ограничение права:	(обременение)	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", кад.№	

	69:29:0132003:135, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 603 кв. м
дата государственной регистрации:	02.11.2016
номер государственной регистрации:	69-69/015-69/308/001/2016-788/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.11.2016 по 01.05.2007
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор

*(Подпись)*  
Александр А. Ю.  
*(Подпись)*



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	69:29:0132003:136
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 3 400 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка"	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 69-69/015-69/308/001/2016-782/1 от 02.11.2016
4. Документы-основания:	4.1.	<p>Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007;</p> <p>Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007;</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008;</p> <p>Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008;</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008;</p> <p>Акт приема-передачи от 26.09.2008;</p> <p>Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396;</p> <p>Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009;</p> <p>Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010;</p> <p>Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589</p>
5. Ограничение права:	(обременение)	
5.1.1. вид:		Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", кад.№

Выписка из ЕГРП о правах на объект, удостоверяющая регистрацию (версия 06) Стр. 2 из 2

	69:29:0152003:136, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 3 400 кв. м
дата государственной регистрации:	02.11.2016
номер государственной регистрации:	69-69/015-69/308/001/2016-789/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.11.2016 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор

Алексеев А. Ю.

(подпись, печать)

(подпись, печать)



<http://10.69.118.183/ExtractEditor1/Edit.aspx?id=308431000&show=1&entName=C...> 02.11.2016

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:29:0132003:137
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 953 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, п.п.Турбаза "Чайка"
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 69-69/015-69/308/001/2016-785/4 от 02.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007; Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007; Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008; Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира:

	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, и.п.турбаза "Чайка", кад.№ 69-29:0132003:36, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 476 474 кв. м
дата государственной регистрации:	02.11.2016
номер государственной регистрации:	69-69/015-69/308/001/2016-790/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.11.2016 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589

Настоящая выписка подтверждает принадлежность государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор

Александр А. Ю.

(подпись, ИДП)

(подпись, регистрационный номер)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:29:0132003:138
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 042 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, и.п.Турбаза "Чайка"
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 69-69/015-69/308/001/2016-784/1 от 02.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007; Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007; Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008; Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589
5. Ограничение права: (обременение)	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское поселение, и.п.Турбаза "Чайка", сельское кад.№

	69:29:0132003:138, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 2 042 кв. м
дата государственной регистрации:	02.11.2016
номер государственной регистрации:	69-69/015-69/308/001/2016-791/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.11.2016 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.  
 Правобладелец: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор

Александр А. Ю.  
 (подпись, печать)





Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-56-82  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

« 18 » октября 2016 года

**Решение № 17-10-16-2  
о разделе земельного участка**

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» « » октября 2016 года принято Решение о разделе Земельного участка, кадастровый номер: 69:29:0132003:74, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 000 (Десять тысяч) кв.м., Адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный, уч. 4, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», на 4 (Четыре) участка, для последующей продажи отдельных земельных участков.

В результате раздела вышеназванного земельного участка образовались следующие земельные участки:

1. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:135, общей площадью 1605+/-14 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-388073);
2. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:136, общей площадью 3400+/-20 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-388076);
3. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:137, общей площадью 2953+/-19 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира,



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-56-82  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-388075);

4. Земельный участок, кадастровый номер 69:29:0132003:138, общей площадью 2042+/-16 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» (Кадастровый паспорт от 28.09.2015 № 02-69/15-1-388074).

Генеральный директор



И.В. Исеев



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 \*

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

*871 Корсаковская*  
листов

