



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

Отчет №3 – 11/06-17/5

**ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Тверская область,
Селижаровский р-н,
Селищенское
сельское поселение, н
.п. Турбаза «Чайка»,
ул. Боровая

Дата оценки:

26 октября 2017 года

Дата составления отчета:

26 октября 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

26 октября 2017 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №43 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: Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, который является отдельным активом (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: 26 октября 2017 г.

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, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства, общей площадью 7781 кв.м Кадастровый номер:69:290132003:171 Адрес: местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира : Тверская область, Селижаровский район, селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая. 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства, общей площадью 1899 кв.м Кадастровый номер: 69:290132003:170 Адрес:местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, селищенское сельское поселение, 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)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	26 октября 2017 года
Период проведения оценки	26 октября 2017 года
Дата составления отчета	26 октября 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	1 630 000 рублей
Доходный	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	1 630 000 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 сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом 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:**

1 630 000

(Один миллион шестьсот тридцать тысяч рублей)

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастров ый номер	Общая площадь, кв.м	Справедлива я стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:171	7781	1 260 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:170	1899	370 000
Итого					1 630 000

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №957



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	30
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	30
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	44
6.ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	47
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	48

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №43 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства, общей площадью 7781 кв.м (обозначение земельного участка:ЗУ1); , образованный в результате Решение № 10-10-17-1 от 26 октября 2017 года о перераспределение земельных участков с кадастровым номером 69:29:0132003:80, и с кадастровым номером 69:29:0132003:128 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства), местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира : Тверская область, Селижаровский район,селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая , входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» Адрес: местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира : Тверская область, Селижаровский район,селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая , входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства, общей площадью 1899 кв.м (обозначение земельного участка:ЗУ2); , образованный в результате Решение № 10-10-17-1 от 26 октября 2017 года о перераспределение земельных участков с кадастровым номером 69:29:0132003:80, и с кадастровым номером 69:29:0132003:128 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства), местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира : Тверская область, Селижаровский район,селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая , входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» Адрес: местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира : Тверская область, Селижаровский
---------------	--

	район,селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая , входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик»
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)	26 октября 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: 301018106000000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: г.Москва, ул. Новорязанская д.36
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

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.

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 отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или

ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся 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:

Свидетельство о государственной регистрации права №079039 от 08.07.2015г.

1)Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 октября 2017 года

2)Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 октября 2017 года

Решение № 10-10-17-1 от 26 октября 2017 года о перераспределение земельных участков с кадастровым номером 69:29:0132003:80, и с кадастровым номером 69:29:0132003:128 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства), местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира : Тверская область, Селижаровский район,селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая , входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»

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», ул. Боровая.

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/Назначений	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, ул.	Земли населенных пунктов /Для жилищного строительства	69:29:0132003:171	7 781	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка/Назначений	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
					правах на объект недвижимости от 26 октября 2017 года
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, ул.	Земли населенных пунктов /Для жилищного строительства	69:29:0132003:170	1 899	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 октября 2017 года





Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Тверской области.

Тверская́ о́бласть¹ — 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.

Селижа́ровский райо́н² — административная единица и муниципальное образование в Тверской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Селижарово.

Площадь 3098 км².

Район расположен в западной части области и граничит:

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

Район находится в центральной части Валдайской возвышенности.

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

¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверская_область

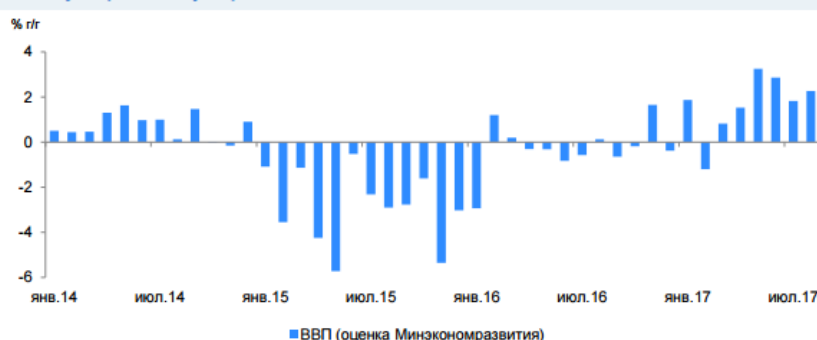
² https://ru.wikipedia.org/wiki/Селижаровский_район

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

Экономический обзор

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г1 в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре. Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе. На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования. В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17.

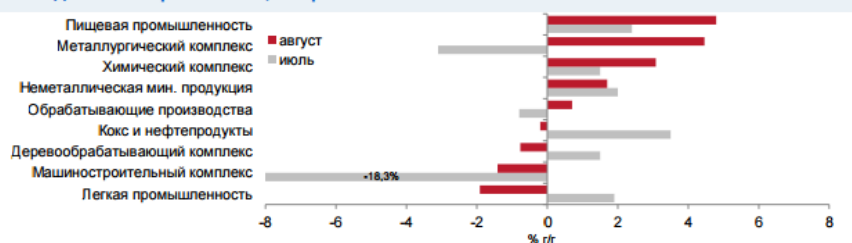
Рис. 1. В августе рост ВВП ускорился



Производственная активность После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г2 в июле. Основной вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Благодаря активизации хода уборочной кампании, а также росту урожайности показатели сбора урожая сократили отставание от уровней прошлого года, а по отдельным сельскохозяйственным культурам превысили их (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В результате вклад сельского хозяйства в годовые темпы роста ВВП в

августе увеличился до 0,4 п.п. по сравнению с -0,1 п.п. в июле. Улучшение ситуации наблюдалось и в промышленности. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгуемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г. Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м sa) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в машиностроении (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе)

Рис. 2. Динамика обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

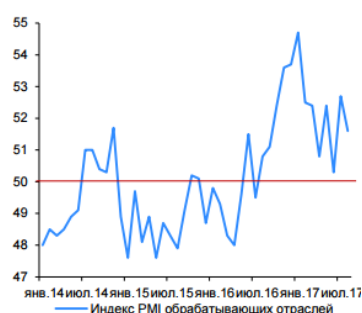
На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменилась аномальной жарой, которая продержалась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. При этом в сентябре можно ожидать некоторой коррекции объемов экспорта, связанной с техобслуживанием трубопровода «Северный поток». С другой стороны, в нефтяной отрасли продолжается стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

Рис. 3. Основной вклад в ускорение роста внесли сельское хозяйство и обрабатывающая промышленность

	Вклад в темп роста, п.п.		
	авг.17	июл.17	2кв.17
ВВП в рыночных ценах	2,3	1,8	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	0,4	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	0,1	-0,2	0,1
Производство и распрд. электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0	0,1
Строительство	0,4	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,4	0,7
Транспорт и связь	0,3	0,2	0,3
Другие виды деятельности	0,1	0,5	0,2
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,3	0,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Индекс PMI обрабатывающих отраслей указывает на закрепление тенденции к росту



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Опережающие индикаторы производственной активности указывают на вероятное продолжение роста промышленного производства в сентябре. Индекс PMI обрабатывающих

отраслей в августе (51,6) несколько снизился по сравнению с июлем (52,7), однако остается выше уровня 2кв17 (51,2) за счет уверенного роста объема новых заказов. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает существенное улучшение настроений бизнеса по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП остается в положительной области. По предварительной оценке на 15 сентября, потребление электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор в текущем месяце растет на 1,4% г/г (такой же рост наблюдался в августе). Вместе с тем на годовые темпы роста промышленного производства в сентябре будет оказывать негативное воздействие календарный фактор, связанный с меньшим количеством рабочих дней по сравнению с предыдущим годом (21 в 2017 году, 22 в 2016 году).

Рис. 5. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов

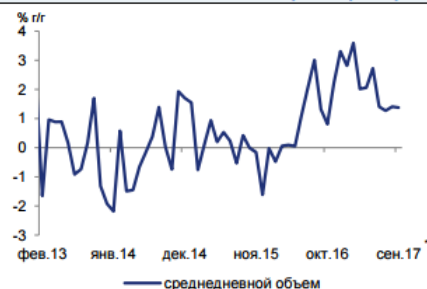
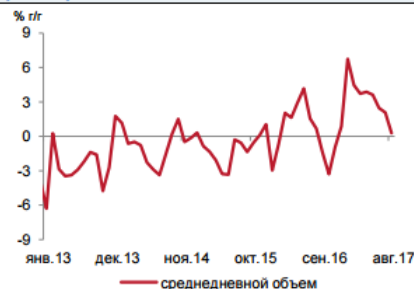


Рис. 6. Погрузки грузов на железнодорожном транспорте



*Данные по состоянию на 15 сентября

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Основные показатели производственной активности

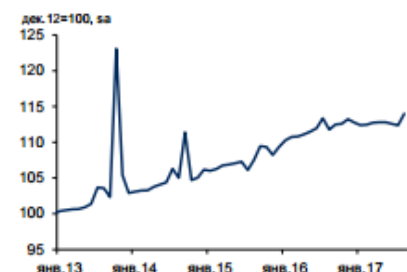
	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта	4,9	5,2	9,4	7,2	7,6	8,1	5,4	1,8
в % к соотв. периоду предыдущего года								
Погрузки грузов на жд транспорте	0,4	2,2	3,5	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7
в % к соотв. периоду предыдущего года								
Промышленное производство	1,5	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-1,9	-	0,2	1,4	1,8	-	-
Добыча полезных ископаемых	2,9	4,0	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
Обрабатывающие производства	0,7	-0,8	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,6	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
Пищевая промышленность	4,8	2,4	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	2,8	2,4	-	-3,2	0,9	-1,5	-	-
Легкая промышленность	-1,9	1,9	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,1	-1,9	-	-2,7	3,6	-2,7	-	-
Деревообрабатывающий комплекс	-0,8	1,5	2,3	4,7	0,5	1,7	4,3	2,1
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-3,5	-	2,9	0,4	-1,8	-	-
Кокс и нефтепродукты	-0,2	3,5	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,5	0,1	-	1,2	-1,3	1,4	-	-
Химический комплекс	3,1	1,5	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,1	-1,1	-	-0,2	1,4	0,2	-	-
Неметаллическая мин. продукция	1,7	2,0	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	0,3	-	-2,7	4,4	0,0	-	-
Металлургический комплекс	4,5	-3,1	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	3,1	-2,9	-	1,0	-0,6	3,4	-	-
Машиностроительный комплекс	-1,4	-18,3	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	6,6	-11,3	-	2,5	9,9	-8,4	-	-
Прочие производства	-0,8	2,1	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	0,4	-	-1,2	0,1	-1,9	-	-
Обеспечение э/энергией, газом и паром	0,3	0,1	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	-0,3	-	-1,5	0,9	2,3	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-4,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,8	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года								
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-1,3	-	-0,7	-0,2	-0,7	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индекс производства продукции сельского хозяйства в августе, как и ожидалось, вернулся к росту. В годовом выражении выпуск в отрасли увеличился на 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. В помесечном выражении рост составил 1,8% м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после снижения на 0,2 % м/м месяцем ранее и околонулевой динамики в апреле–июне. Среди продуктов растениеводства

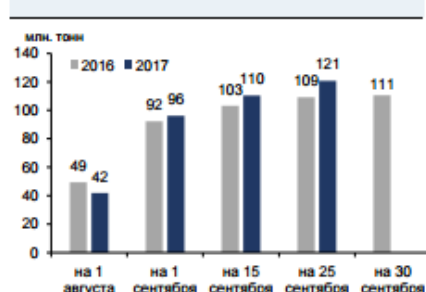
наиболее существенный вклад в улучшение динамики сельского хозяйства внесли зерновые и зернобобовые. Если по состоянию на 1 августа намолот зерна по сравнению с аналогичной датой 2016 года был ниже на 14,1%, то на 1 сентября он превысил показатель прошлого года на 4,2% (по данным Минсельхоза). Отставание в объемах производства овощей, за исключением свеклы и картофеля, в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах от показателей прошлого года за август сократилось с 35,2% до 20,2%.

Рис. 7. Динамика производства продукции сельского хозяйства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Сбор зерновых и зернобобовых культур

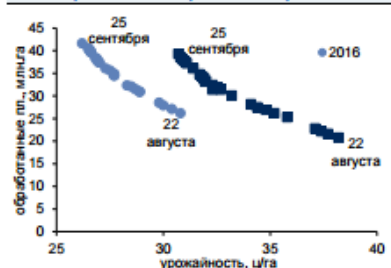


Источник: Росстат, Минсельхоз России, расчеты

Рост производства в сельском хозяйстве в августе был связан главным образом с активизацией хода уборочной кампании. Неблагоприятные погодные условия весной и в начале лета, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. По мере нормализации погоды в июле-августе ход уборочной кампании приблизился к обычному календарному графику. Если на 1 августа зерновые и зернобобовые были намолочены с площади, на 23,2% меньшей, чем годом ранее, то на 1 сентября отставание сократилось до 12,7%. Активизация уборки урожая наблюдалась и по овощам (кроме картофеля). По состоянию на 25 сентября, урожай зерновых превысил 120 млн. тонн. Рост был обеспечен как дальнейшей активизацией уборочной кампании (разрыв в площади, с которой был собран урожай, практически ликвидирован), так и увеличением урожайности (до 30,7 ц/га против 26,2 ц/га годом ранее). Показатели сбора овощей в сентябре вышли на уровень прошлого года, а по некоторым культурам наблюдается положительная годовая динамика. Урожай овощей (кроме свеклы и картофеля) в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах по состоянию на 25 сентября составил 2,0 млн тонн, сравнявшись с показателем на аналогичную дату прошлого года. При этом производство овощей закрытого грунта демонстрирует опережающий рост (23,7% г/г по состоянию на 14 сентября) на фоне увеличения инвестиций в тепличные комплексы в последние годы. Рост накопа сахарной свеклы (на 12,4% г/г) обеспечивается главным образом увеличением площади посадок в текущем году при сопоставимой урожайности.

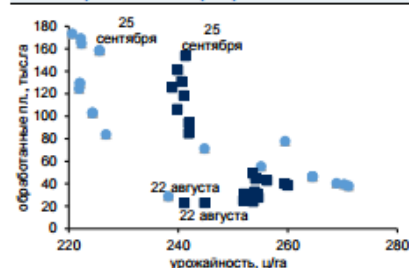
Разрыв в производстве картофеля постепенно сокращается, в том числе благодаря росту урожайности. Данные Минсельхоза указывают на сохранение значительного отставания по показателям сбора картофеля в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах, однако разрыв постепенно сокращается (по данным на 25 сентября, накопано на 11,9% меньше, чем годом ранее, тогда как по состоянию на 1 сентября разрыв составлял 40,5%). При этом увеличение урожайности позволяет частично компенсировать сокращение площади посадок относительно прошлого года (на 12,1%). Следует отметить, что оперативные данные Минсельхоза не учитывают сбор картофеля в хозяйствах населения, на долю которых в 2016 году приходилось около 80% производства данной культуры. Данные Росстата, включающие хозяйства всех категорий, в том числе хозяйства населения, указывают на менее существенное отставание сбора картофеля от показателей прошлого года (по состоянию на 1 сентября – на 8,3%). Таким образом, данные оперативной статистики позволяют ожидать продолжения уверенного роста производства сельскохозяйственной продукции в сентябре

Рис. 9. Урожайность зерновых и зернобобовых



Источник: Минсельхоз России, расчеты Микрорегионального центра

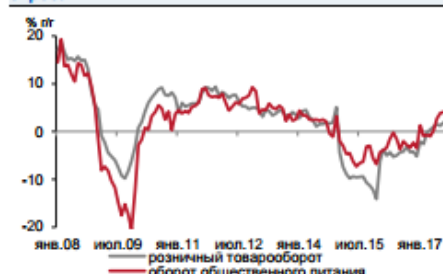
Рис. 10. Урожайность картофеля



Источник: Минсельхоз России, расчеты Микрорегионального центра

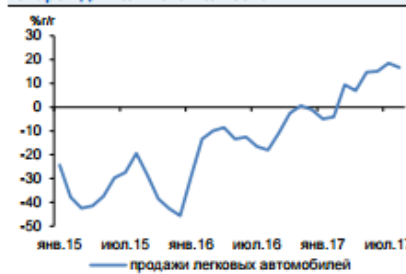
Потребительский спрос Августовская статистика подтвердила положительные тенденции в потребительском спросе, наблюдаемые в последние месяцы. В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,3% м/м sa (0,1% м/м sa в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной торговли за апрель-июль в сторону увеличения (в среднем на 0,3 п.п.). В результате товарооборот с начала года продемонстрировал рост на 0,2% г/г (до уточнения за 7 месяцев – снижение на 0,2% г/г).

Рис. 11. Восстановление потребительского спроса...



Источник: Росстат, расчеты Микрорегионального центра

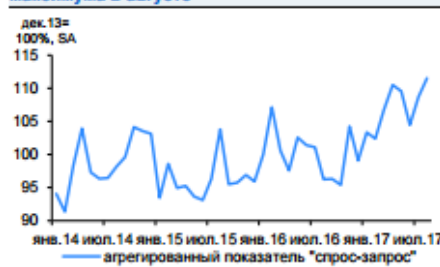
Рис. 12. ...наиболее выражено в сегменте товаров длительного пользования



Источник: отчетность компаний, расчеты Микрорегионального центра

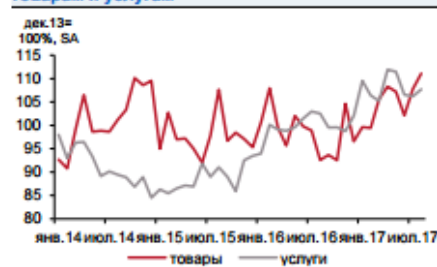
На восстановление потребительской активности указывают и другие индикаторы. В летние месяцы наблюдались положительные тенденции в предоставлении услуг общественного питания (4,1% г/г в августе после 3,9% г/г в июле и 2,7% г/г в июне). Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»³, основанный на данных о поисковых запросах по наиболее популярным товарам и услугам в Интернете, продолжил июльский рост, увеличившись на 2,6% м/м до 111,5 пункта в августе. Увеличение частоты интернет-запросов наблюдалось как по товарам, так и по услугам.

Рис. 13. Активность Интернет-запросов достигла максимума в августе



Источник: Google, расчеты Микрорегионального центра

Рис. 14. Динамика запросов по потребительским товарам и услугам



Источник: Google, расчеты Микрорегионального центра

Динамика индекса потребительских настроений указывает на вероятное сохранение позитивных тенденций на потребительском рынке, в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, находится на восходящей траектории с начала 2016 года, при этом положительная динамика наблюдается по всем основным компонентам индекса. Но если в прошлом году восстановление потребительских настроений происходило в основном за счет ожиданий, то с начала текущего года все больше респондентов отмечают улучшение своего текущего

материального положения. При этом среди компонентов индекса наибольший рост продемонстрировал индекс крупных

покупок, который за январь-август прибавил 16 п.п. и достиг максимального с начала 2015 года значения (88 пунктов). Более позитивная оценка потребителями условий для совершения крупных покупок находит отражение в том числе в восстановлении автомобильного рынка: продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами (16,7% г/г в августе после 18,6% г/г в июле).

Рис. 15. Потребительские настроения улучшаются

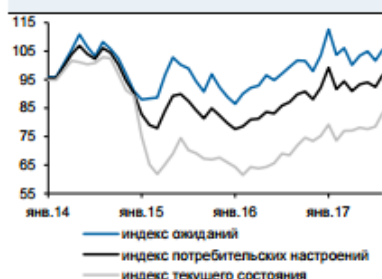


Рис. 16. Индекс крупных покупок достиг максимального за 2,5 года значения



Таблица 2. Индикаторы потребительской активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май17	апр.17	1кв17	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,1	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,2	-0,8		0,8	0,2	0,3		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,1	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,0	-0,1		1,2	0,4	0,7		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-1,0	-2,5	0,2	0,1	-7,4	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,6	0,3		-1,1	3,4	-3,0		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,2	-0,7	-1,8	1,1	0,6	-6,7	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	1,2	1,0	1,5	1,0	0,4	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	0,1		0,2	0,2	0,1		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	0,2	-0,4	-0,4	-0,1	-0,6	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5	0,4		-0,1	-0,1	0,3		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,2	2,2	3,2	2,1	1,3	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-0,2		0,5	0,3	0,2		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	0,9	0,6	0,6	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	0,2		-0,2	0,1	0,0		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 3. Показатели рынка труда

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май17	1кв17	2016
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-1,3	-0,9	-1,2	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	75,9	75,8	-	75,9	75,9	-	
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-1,1	-0,5	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	71,8	71,7	-	71,8	71,7	-	
Общая численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,1	-5,3	-8,9	-7,9	-8,3	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	4,0	4,1	-	4,0	4,1	-	
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,3	65,1	65,3	65,2	65,2	65,6	65,7
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе / SA	4,9/5,3	5,1/5,4	5,2/5,3	5,1/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В августе основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось строительство. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесечном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

Динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17. Производство машин, оборудования и транспортных средств

инвестиционного назначения в августе замедлилось до 3,7% г/г по сравнению с 5,2% г/г в июле и 11,0% г/г во 2кв17. Годовые темпы роста импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении в августе снизились до 26,7% г/г по сравнению с 39,5% г/г в июле и 34,3% г/г во 2кв17. В реальном выражении снижение могло быть более значительным: рост индекса физического объема импорта инвестиционных товаров в июле замедлился до 18,4% г/г (37,2% г/г в 2кв17). В целом данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во втором полугодии, вероятно, будут уступать показателям января-июня (4,8% г/г) за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года (в III квартале 2016 года рост составил 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в первом полугодии).

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)			2,6				2,4		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,7	2,1	0,5	1,1	1,3	-0,5		
Производство инвест. товаров^а									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	6,8	5,2	6,6	9,8	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	-2,4	2,6	0,9	7,3	-4,9	-0,2		
Импорт инвестиционных товаров^б									
в % к соотв. периоду предыдущего года		18,4	37,2	43,0	44,5	24,7	7,7	5,0	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)		-9,0	11,2	-1,3	10,2	-0,6	9,2		
Грузоперевозки инвест. товаров^в									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,7	-10,7	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,7	-2,0	-2,7	-2,2	-2,5	-0,9	8,5		

^а Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

^б Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

^в Индекс грузоперевозки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы грузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: 1 Земельный участок, 3 Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства.

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

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

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

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Известные особенности функционирования рынка недвижимости: непеременяемость 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).

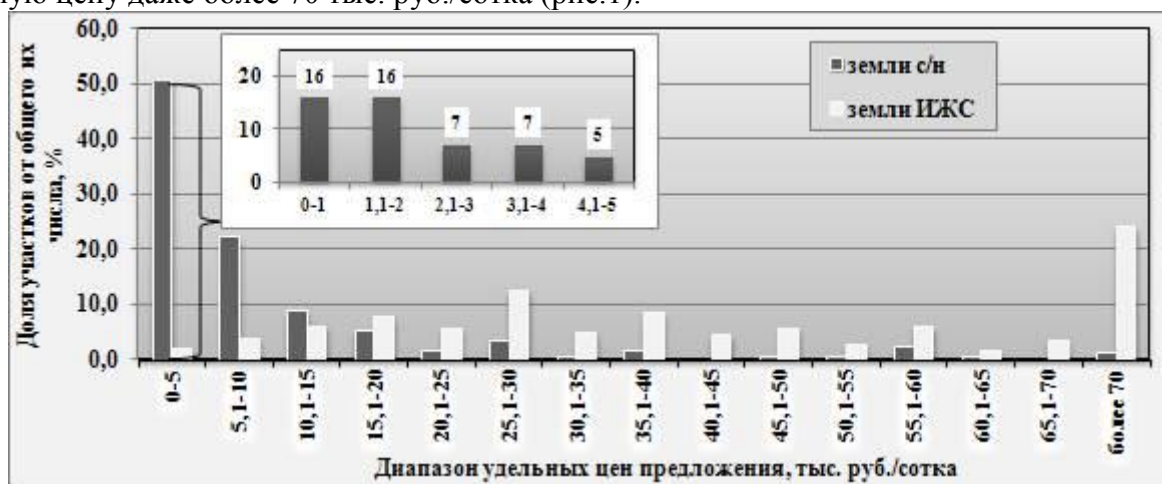


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

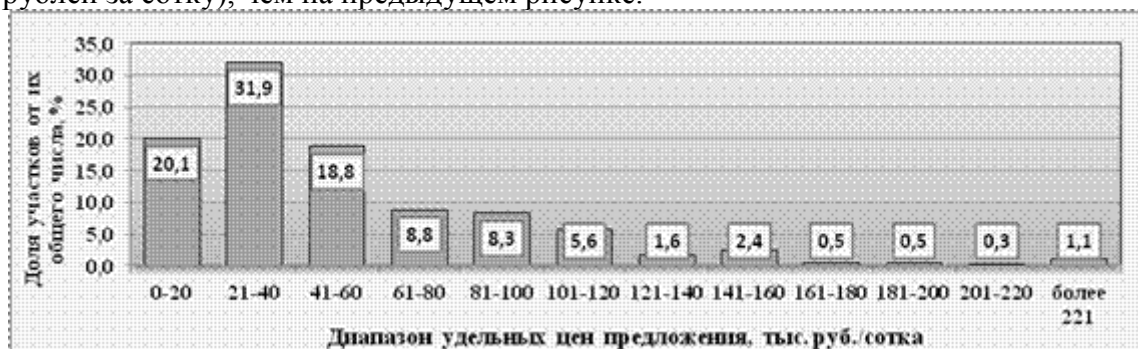


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

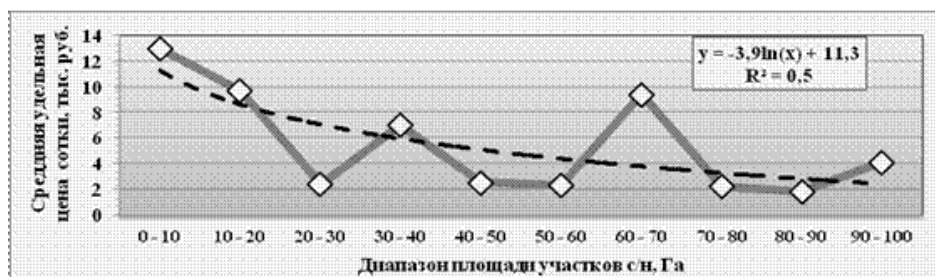


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

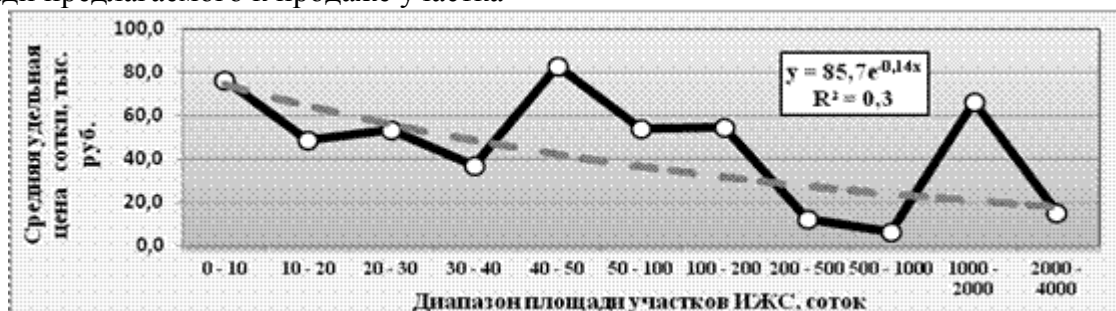


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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.

Таблица 5

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Категории земель	Районы Тверской области										
	Калининский	Осташковский	Старицкий	Зубцовский	Кимрский	Конаковский	Торжокский	Кашинский	Калязинский	Вышневолоцкий	Остальные
Кол-во предложений земельных участков, шт.											
Всего ИЖС Земель с/н	222	50	37	35	35	33	19	17	16	15	82
	202	10	25	15	17	19	13	14	12	8	35
	5	38	12	20	17	14	6	3	4	7	44
Средняя удельная цена, тыс. руб./сотка											
Земель ИЖС Земель с/н	49,5 4,9	78,7 17,0	42,3 3,1	76,3 5,3	77,8 12,0	81,8 22,1	23,7 6,0	93,4 12,8	81,0 2,6	25,5 4,4	34,3 6,5

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

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

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

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 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 2013 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 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 справедливой 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 наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков

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

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

Во-вторых, несмотря на существующий в Подмоскovie 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

Расчет стоимости методом сравнительного анализа, для объектов общей площадью 1 500-3000 кв.м.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		460 000	590 000	1 000 000
Общая площадь, сот.	кв.м.	1 500 -3000	2 100	2 700	5 000
Источник информации			https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_138725966	https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_730495866	https://www.avito.ru/selizharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_26133995
Единица сравнения	КВ.м.				
Цена предложения	руб		460 000	590 000	1 000 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		219,05	218,51	200,00
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		219,05	218,51	200,00
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		219,05	218,51	200,00
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	176,00
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 17	октябрь 17	октябрь 17	октябрь 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	176,00
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район,	Тверская область, Селижарово, Тверская обл., п.	Тверская область, Селижаровский район, пос. Селище	Тверская область, Селижарово, Тверская обл., Селижаровский р-н, д.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Селижарово, ул. Свободная, д.5		Завирье
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	176,00
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	1 500 -3000	2 100	2 700	5 000
Корректировка	%		0%	0%	10%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	193,60
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	193,60
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	193,60
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	193,60
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		192,88		

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 минимальной величине диапазона для продажи земельных участков 12%. Из за его привлекательного местоположения вблизи водоема.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
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
	Средние города								
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
	Небольшие города и населенные пункты								
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)

Корректировка на площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Корректировка производилась с помощью данных справочника Яскевича, том 3, 2016 года, стр.177,таблица 56

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		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(S_a/S_o-1)*100%

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	1 500 -3000	2 100	2 700	5 000
Коэффициент	1	1	1	1,10
Корректировка		0%	0%	10%

Расчет стоимости методом сравнительного анализа, для объектов общей площадью 6 000-10000 кв.м.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		460 000	590 000	1 000 000
Общая площадь, сот.	кв.м.	6 0000 -10 000	2 100	2 700	5 000
Источник информации			https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_138725966	https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_730495866	https://www.avito.ru/selizharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_26133995
Единица сравнения	КВ.м.				
Цена предложения	руб		460 000	590 000	1 000 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		219,05	218,51	200,00
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		219,05	218,51	200,00
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		219,05	218,51	200,00
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	176,00
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 17	октябрь 17	октябрь 17	октябрь 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	176,00
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район,	Тверская область, Селижарово, Тверская обл., п.	Тверская область, Селижаровский район, пос. Селище	Тверская область, Селижарово, Тверская обл., Селижаровский р-н, д.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Селижарово, ул. Свободная, д.5		Завирье
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		192,76	192,29	176,00
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	6 000 –10 000	2 100	2 700	5 000
Корректировка	%		-16%	-16%	-8%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		161,92	161,52	161,92
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		161,92	161,52	161,92
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		161,92	161,52	161,92
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		161,92	161,52	161,92
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		161,79		

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 минимальной величине диапазона для продажи земельных участков 12%. Из за его привлекательного местоположения вблизи водоема

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
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
Средние города									
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
Небольшие города и населенные пункты									
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)

Корректировка на площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Корректировка производилась с помощью данных справочника Яскевича, том 3, 2016 года, стр.177,таблица 56

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		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(S_a/S_o-1)*100%

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	6 000 – 10 000	2 100	2 700	5 000
Коэффициент	1	0,84	0,84	0,92
Корректировка		-16%	-16%	-8%

Расчет справедливой стоимости земельных участков под жилищное строительство представлен в Таблице

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», ул. Боровая, ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:171	7781	161,79	1 258 888	1 260 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:170	1899	192,88	366 287,22	370 000
Итого							1 630 000

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	1 630 000
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 иерархий³. 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,

³ 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:

1 630 000

(Один миллион шестьсот тридцать тысяч рублей)

№ 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», ул. Боровая, ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:171	7781	1 260 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, ул. Боровая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:170	1899	370 000
Итого					1 630 000

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 Apprasial 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.

СКАНЫ СТРАНИЦ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Аналог №1

https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_730495866

Участок 27 сот. (ИЖС) 590 000 ₽

Дмитрий [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Тверская область, Калязин



Кадастровый номер 69:11:000****.6** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для садоводства; Расстояние до города: 1 км; Площадь: 27 сот.

Продаю участок 27 сот. в коттеджном посёлке "Солоновка" на берегу Угличского водохр., в черте города Калязин. Точное положение на карте : 57.251787, 37.791160

Дороги, электричество подведено к участку, свой пляж, пристань, детские площадки, футбольное поле, теннисный корт. Оформлен в собственность. Стоимость 590 000 руб.

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [e](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Получай высокую зарплату

Работай рядом с домом. Отправь резюме онлайн!

Бытовки высокого качества

Аналог №2

https://tver.cian.ru/sale/suburban/31809276/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы NEW Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно

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

участок 15 сот.
Тверская область, Селижаровский район, пос. Селище [Показать на карте](#)

300 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Общая информация:
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 15 сот.
Электричество: есть

Продаются участок 15 соток от собственника в дер. Селище Селижаровского р-на Тверской обл. Категория: земли населенных пунктов под ИЖС. Собственность. Экологически чистая местность. Рядом лес с грибами-ягодами (до леса 1-2 минуты пешком). Отличное место для рыбалки и отдыха (до озера Волго 5 минут пешком). Недалеко находится знаменитая летняя база спорта и отдыха Серфстанция. В поселке имеются все необходимые объекты жизнедеятельности: магазины, больница, школа и т.д. Поселок газифицирован. Все документы готовы.



Альтаир [Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Просмотров: всего 600, за сегодня 3 25 июл, 11:46

ЦИАН ID 152949

Аналог 3

→ ↻ 🏠

https://www.avito.ru/selizharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_26133995

☆

Я

Участок 50 сот. (ИЖС) 1 000 000 ₽

Эдуард, Елена

Показать телефон

Написать сообщение



Расстояние до города: 17 км, Площадь: 50 сот.

Адрес: Тверская область, Селижарово, Тверская обл., Селижаровский р-н, д. Завирье [Скрыть карту](#)



© Яндекс Условия использования Яндекс

Продается участок на берегу оз. Волго в д. Завирье Селижаровского района, 50 соток, 2 линия, подъезд круглый год, электричество на границе участка. В деревне - газ! До воды 100 метров. Хорошая рыбалка круглый год. Возможно разделение на несколько участков при продаже. Земля в собственности, без посредников. Срочно. Цена существенно снижена. ТОРГ.





ФЭРГРИК
Тарелка десертная
79.-
© Inter IKEA Systems B.V. 2017



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


**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.

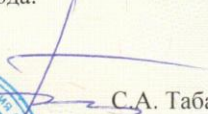
Оценщик:
Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)

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 *



О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 106148

Настоящий диплом выдан
Светлакову
Ивановичу
Ивану Ивановичу

в том, что $\sin(a)$ с 20° по 30° на порядок меньше

по " школе приватизации и
предпринимательства: институт
Оценке стоимости предприятия
(бухгалтера)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2006 г. Светлакова (наименование организации) удостоверяет право (соответствие квалификации) Васильева Иванovichа

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(оценочная)
стоимости предприятия (бизнеса)


 Шығарманы қабылдаған
 қаралған жерде қол қойған
 (қолға)
 (қолға)

Город Москва Год 2001

...and the ...

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на обучение новому виду профессиональной деятельности

0041



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

Учредитель: ООО «Абсолют Страхование»
Адрес: 125008, г. Москва, ул. Ярославская, д. 8 к. 6, оф. 326
Тел: +7 (916) 679-48-68
Факс: +7 (916) 679-48-69
E-mail: info@absolut.ru

ПОЛИС № 022-073-000862/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000862/17 от 14.03.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2017 г. по «20» апреля 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 14.03.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П.
«14» марта 2017г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«14» марта 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ТРУДА, ЗАДАТЕЛЬНЫХ И КАДРОВЫХ РАБОТ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № 1
26.10.2017

Раздел 1
26.10.2017

Всего листов раздела 1: 1

Всего разделов: 1

Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 69:29:0132003:170

Номер кадастрового квартала: 69:29:0132003

Дата присвоения кадастрового номера: 24.10.2017

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селижарское сельское поселение, н.п. Турбазы "Найка", улица Борова

Площадь: 1899 +/- 12,60 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 84391,56

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют

Категория земель: Земли населенных пунктов

Виды разрешенного использования: для жилищного строительства

Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 69:29:0132003:80, 69:29:0132003:128. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 69:29:0132003:131.

Получатель выписки: Закрытый государственный фонд недвижимости "Прагматик"

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

Александр А. Ю.

Искренне, Александр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости		
Земельный участок		
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
26.10.2017		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		69:29:0132003:170
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 69:29:0132003:170-69/015/2017-1 от 26.10.2017	
3. Документы-основания:	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; Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007; Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; 3.1. 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 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396; 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; Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007; Решение о перераспределении земельных участков от 16.10.2017 №10-10-17-1	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, н.п. Турбаза "Чайка", ул.Боровая, кал.№ 69:29:0132003:170, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 1 899 кв. м	
вид:	26.10.2017	
дата государственной регистрации:	69:29:0132003:170-69/015/2017-2	
номер государственной регистрации:	с 26.10.2017 по 01.05.2027	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		
основание государственной регистрации:		

	И Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом неанализирующей "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-04121589
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР Генеральный директор Александр А. Ю. Генеральный директор	



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

Земельный участок		
Лист № 3	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3
26.10.2017		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		69:29:0132003:170

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

(подпись и печать)

Алексеева А. Ю.

(подпись, печать)

М.П.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
26.10.2017	
Кадастровый номер:	69:29:0132003:171
Номер кадастрового квартала:	69:29:0132003
Дата присвоения кадастрового номера:	24.10.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, и.п. Турбола "Чайка", улица Боровая
Площадь:	7781 +/- 18.12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	345787.64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 69:29:0132003:80, 69:29:0132003:128. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 69:29:0132003:131.
Получатель выписки:	Закрывать паспорт-инвентарный фонд недвижимости "Тригматик"
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
Александр А. Ю.	



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

Лист 2

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
26.10.2017			
Кадастровый номер:		69:29:0132003:171	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагма" - лица, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общев долевая собственность, № 69:29:0132003:171-69/015/2017-1 от 26.10.2017
3. Документы-основания:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагма" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589; 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 мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008; Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-49-15/0017/2009-396; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009; Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010; Акт приема-передачи от 26.09.2008; Решение о перераспределении земельных участков от 16.10.2017 №10-10-17-1
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Селижарское сельское поселение, н.п.Турбита "Чайка", ул.Боровая, кал.№ 69:29:0132003:171, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 781 кв. м
дата государственной регистрации:	26.10.2017
номер государственной регистрации:	69:29:0132003:171-69/015/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 26.10.2017 по 01.05.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718381523
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	
5. Сведения о назначении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого и в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ М.П.  Алексеева А. Ю. (подпись, печать)	

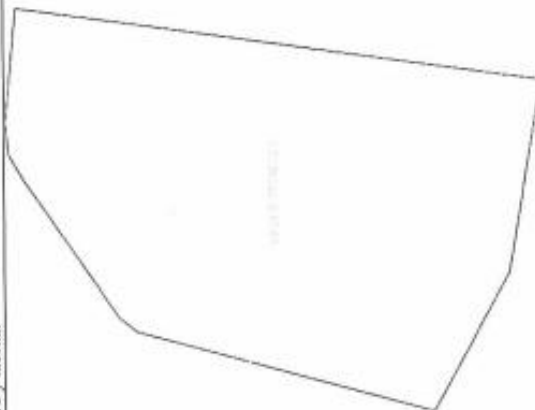
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3
26.10.2017	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 69:29:0132003:171	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

Алексеева А. Ю.

М.П.





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

«16» октября 2017 года

**Решение № 10-10-17-1 о перераспределении земельных участков
с кадастровым номером 69:29:0132003:80 и с кадастровым номером 69:29:0132003:128,
местоположение которых установлено относительно ориентира, расположенного в
границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район,
Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая**

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» «16» октября 2017 года принято Решение о перераспределении следующих земельных участков:

- Земельного участка, кадастровый номер **69:29:0132003:80**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 8 400 кв.м, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

- Земельного участка, кадастровый номер **69:29:0132003:128**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 1 280 кв.м, адрес местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»,

в соответствии со схемой расположения земельных участков, приведенной в качестве приложения к настоящему Решению для последующей продажи отдельных земельных участков.

В результате перераспределения вышеуказанных земельных участков образовались два земельных участка :ЗУ1 и :ЗУ2 расположенные на землях населенных пунктов.

Исходный земельный участок КМ 69:29:0132003:128 – был разделен на две части:

- :128/п1 площадью 204 кв.м.;
- :128/п2 площадью 1076 кв.м.;

Исходный земельный участок КМ 69:29:0132003:80 – был разделен на две части:

- :80/п1 площадью 1695 кв.м.;
- :80/п2 площадью 6705 кв.м.;



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

Земельные участки :ЗУ1 - :ЗУ2 образовались в результате объединения частей исходных земельных участков или полностью из исходных участков, а именно:

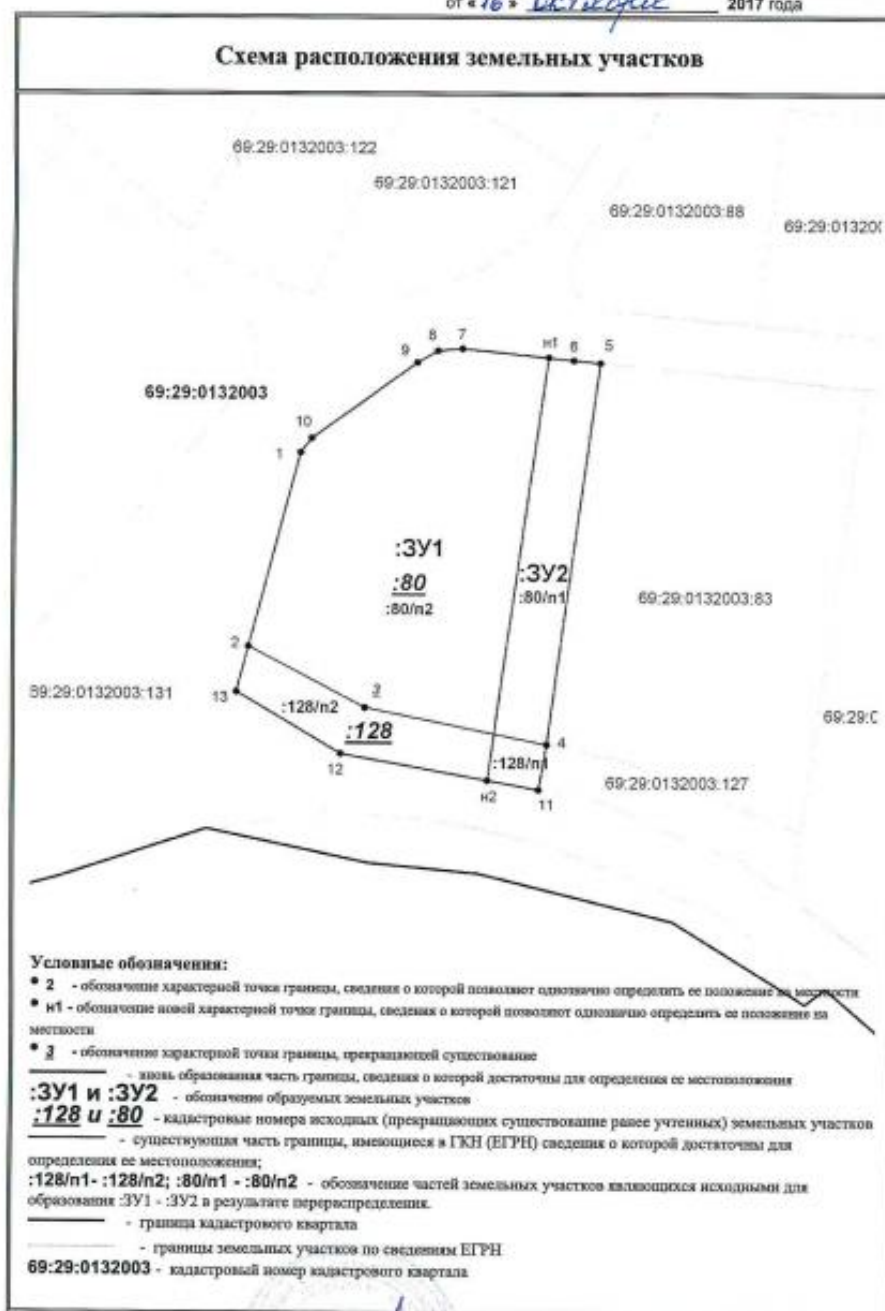
- :ЗУ1 = :80/п2 + :128/п2 = 6705 кв.м. + 1076 кв.м. = 7781 кв.м.;
- :ЗУ2 = :80/п1 + :128/п1 = 1695 кв.м. + 204 кв.м. = 1899 кв.м.;

Приложение: Схема расположения земельных участков – на 1 листе.

Генеральный директор

Д.С. Кулик

Приложение
к Решению о перераспределении земельных участков № 10-10-17-1
от «16» сентября 2017 года



Генеральный директор
ООО "УК "Прагма Капитал"

Д.С. Кулик