

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор  
ЗАО ИКФ «Конс»  
/В.И. Светлаков/



**Отчет №3 – 16/04-19/26  
ОБ ОЦЕНКЕ  
СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:

26 апреля 2019 года

Дата составления отчета:

26 апреля 2019 года

Заказчик:

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2019

### Сопроводительное письмо

26 апреля 2019 г.  
г. Москва,  
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №64 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»-заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма 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 апреля 2019 года

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

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

#### Основные факты и выводы

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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:135.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 2953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:137.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>6)Земельный участок, общей площадью 2042 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:138.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>7)Земельный участок общей площадью 10 000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:72. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4</p> <p>8)Земельный участок общей площадью 9650 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:71. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3</p> <p>9)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:70. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1</p> <p>10)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:67. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 5</p> <p>11)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:66. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 3</p> <p>12)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:65. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 1/8</p> <p>13) Земельный участок общей площадью 14500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:57. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 9</p> <p>14) Земельный участок общей площадью 10500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:54. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 3</p> <p>15) Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:53. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 1</p> <p>16) Земельный участок общей площадью 9700 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:52. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч. 2</p> <p>17) Земельный участок общей площадью 10500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:51. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч. 4</p> <p>18) Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:50. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч. 6</p> <p>19) Земельный участок общей площадью 9500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:49. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч. 8</p> <p>20) Земельный участок общей площадью 10900 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:48. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч. 2</p> <p>21) Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | <p>Кадастровый номер: 69:29:0132003:46. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6</p> <p>22)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:45. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.8</p> <p>23)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:44. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10</p> <p>24)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:42. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 6</p> <p>25)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:41 Адрес : Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3</p> <p>26) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства, общей площадью 7781 кв.м Кадастровый номер:69:290132003:171</p> <p>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.</p> |
| 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(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)               | 26 апреля 2019 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Период проведения оценки                                                       | 26 апреля 2019 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата составления отчета                                                        | 26 апреля 2019 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;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. |
| Результаты оценки, полученные при применении:                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Затратный                                                                  | Не применялся.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Сравнительный                                                              | 35 890 000 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Доходный                                                                   | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Итоговая величина справедливой стоимости                                   | 35 890 000 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

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

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

#### **Заявление о соответствии**

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

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

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

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

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

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

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

- 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:**

**35 890 000**

**(Тридцать пять миллионов восемьсот девяносто тысяч рублей) ,**

**В том числе:**

| № п/п | Местоположение                                                                                      | Категория земельного участка                         | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. | Справедливая стоимость, руб., округленно |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------------|
| 1     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                        | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:139 | 2151                 | 410 000                                  |
| 2     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                        | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:141 | 2634                 | 500 000                                  |
| 3     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                        | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:142 | 2614                 | 500 000                                  |
| 4     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                        | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:135 | 1605                 | 310 000                                  |
| 5     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                        | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:137 | 2953                 | 560 000                                  |
| 6     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                        | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:138 | 2042                 | 390 000                                  |
| 7     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4     | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:72  | 10 000               | 1 620 000                                |
| 8     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3 | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:71  | 9 650                | 1 560 000                                |
| 9     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п.                                        | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:70  | 10 000               | 1 620 000                                |

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                                   | Категория<br>земельного<br>участка                            | Кадастровый номер | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб.,<br>округленно |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
|          | Турбаза «Чайка», пер.<br>Брусничный, уч.5/1                                                                      |                                                               |                   |                            |                                                   |
| 10       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 5   | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:67  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 11       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 3   | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:66  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 12       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 1/8 | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:65  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 13       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.9      | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:57  | 14 500                     | 2 280 000                                         |
| 14       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.3      | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:54  | 10 500                     | 1 650 000                                         |
| 15       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.1      | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:53  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 16       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.2   | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:52  | 9 700                      | 1 570 000                                         |
| 17       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.4   | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:51  | 10 500                     | 1 650 000                                         |
| 18       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.6   | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:50  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 19       | Тверская область,                                                                                                | Земли населенных                                              | 69:29:0132003:49  | 9 500                      | 1 540 000                                         |



| №<br>п/п | Местоположение                                                                                                     | Категория<br>земельного<br>участка                            | Кадастровый номер | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб.,<br>округленно |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
|          | Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.8                          | пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства                     |                   |                            |                                                   |
| 20       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.2        | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:48  | 10 900                     | 1 720 000                                         |
| 21       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.6        | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:46  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 22       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.8        | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:45  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 23       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.10       | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:44  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 24       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч. 6       | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:42  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 25       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.3     | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:41  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 26       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, ул. Боровая | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:171 | 7781                       | 1 260 000                                         |
| Итого    |                                                                                                                    |                                                               |                   |                            | 35 890 000                                        |

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

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



В.И. Светлаков

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                               | 11 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                             | 11 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....                                                                                      | 14 |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                        | 16 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА<br>ДАННЫХ .....                                                               | 17 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ<br>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 17 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И<br>ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....                                                   | 18 |
| 1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....                                                                                                                 | 20 |
| 1.9. ФОРМА ОТЧЕТА .....                                                                                                                  | 20 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                   | 20 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....                                                                                                            | 20 |
| 2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                 | 20 |
| 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ<br>(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....                           | 27 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....                                                                                                                   | 65 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                       | 65 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....                                                                                                               | 65 |
| 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                     | 73 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....                                                                                                  | 91 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....                                                                                                 | 96 |
| 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....                                                                                                       | 97 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №64 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 | <p>1)Земельный участок, общей площадью 2151 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:139.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>2)Земельный участок, общей площадью 2634 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:141.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>3)Земельный участок, общей площадью 2614 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:142.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>4)Земельный участок, общей площадью 1605 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:135.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>5)Земельный участок, общей площадью 2953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:137.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> <p>6)Земельный участок, общей площадью 2042 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:138.</p> <p>Адрес местоположение, которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»</p> |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>7)Земельный участок общей площадью 10 000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:72. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4</p> <p>8)Земельный участок общей площадью 9650 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:71. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3</p> <p>9)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:70. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1</p> <p>10)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:67. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 5</p> <p>11)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:66. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 3</p> <p>12)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:65. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной , уч. 1/8</p> <p>13)Земельный участок общей площадью 14500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:57. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.9</p> <p>14)Земельный участок общей площадью 10500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:54. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.3</p> <p>15)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:53. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.1</p> <p>16)Земельный участок общей площадью 9700 кв.м.,</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:52. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.2</p> <p>17)Земельный участок общей площадью 10500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:51. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.4</p> <p>18)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:50. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.6</p> <p>19)Земельный участок общей площадью 9500 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:49. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8</p> <p>20)Земельный участок общей площадью 10900 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:48. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.2</p> <p>21)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:46. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6</p> <p>22)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:45. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.8</p> <p>23)Земельный участок общей площадью 11000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:44. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10</p> <p>24)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:42. Адрес: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 6</p> <p>25)Земельный участок общей площадью 10000 кв.м., категория земельного участка: земли населенных пунктов с</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | разрешенным использованием: для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:41<br>Адрес : Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3 26)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства, общей площадью 7781 кв.м<br>Кадастровый номер:69:290132003:171<br>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 на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки                                      | Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Балансовая стоимость                                                           | Сведения не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Форма отчета                                                                   | Простая письменная, электронный документ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)               | 26 апреля 2019 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Срок проведения оценки                                                         | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Осмотр                                                                         | Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.     | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>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

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

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



Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.  
ИНН: 7718581523 КПП: 693901001  
р/с: 40701810600000000077 в КБ «СДМБАНК» (ОАО), г.Москва  
БИК: 044583685  
к/с: 301018106000000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

#### **Сведения об оценщике**

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

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

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом 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.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003213/19. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2019 г. по 20 апреля 2020 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года.

#### **Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,**

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

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

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

#### **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» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018 - «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.

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

| Правоустанавливающие документы ( копии)                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года |
| Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года |
| Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года |
| Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016      |

| Правоустанавливающие документы ( копии)                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| года                                                                                                                                                                        |
| Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года |
| Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399474 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399473 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399472 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399469 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399468 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399467 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399459 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399456 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399455 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399454 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399453 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399452 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399451 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399450 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399448 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399447 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399446 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399444 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399443 от 16.05.2012г.                                                                                             |
| Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26 октября 2017 года             |

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

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

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;

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)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010.Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010.Оценка стоимости объектов исторического имущества).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

## **1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

## **1.9. ФОРМА ОТЧЕТА**

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;., 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.

### **2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

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

В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

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

*Количественные и качественные характеристики объекта оценки*

В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 2

| № п/п | Местоположение                                                               | Категория земельного участка/Назначение              | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м | Правоустанавливающие документы                                                                                                                                              |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка» | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:139 | 2151                | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года |
| 2.    | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка» | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:141 | 2634                | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года |
| 3.    | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка» | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:142 | 2614                | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03 ноября 2016 года |
| 4.    | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка» | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:135 | 1605                | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними                                                                                    |

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                                       | Категория<br>земельного<br>участка/Назначение        | Кадастровый<br>номер | Общая<br>площадь,<br>кв.м | Правоустанавливающие<br>документы                                                                                                                                           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                      |                                                      |                      |                           | удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года                                                                                          |
| 5.       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п,<br>н.п. Турбаза<br>«Чайка»                             | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:137    | 2953                      | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года |
| 6.       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза<br>«Чайка»                                | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:138    | 2042                      | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 02 ноября 2016 года |
| 7.       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза<br>«Чайка», пер<br>Грибной, уч.4          | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:72     | 10000                     | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399474 от 16.052012г.                                                                                              |
| 8.       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза<br>«Чайка», пер.<br>Брусничный,<br>уч.3   | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:71     | 9650                      | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399473 от 16.052012г.                                                                                              |
| 9.       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза<br>«Чайка», пер.<br>Брусничный,<br>уч.5/1 | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:70     | 10000                     | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399472 от 16.05.2012г.                                                                                             |

| № п/п | Местоположение                                                                                      | Категория земельного участка/Назначение              | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м | Правоустанавливающие документы                                                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 10.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 5   | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:67  | 11000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399469 от 16.05.2012г. |
| 11.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 3   | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:66  | 11000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399468 от 16.05.2012г. |
| 12.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Грибной, уч. 1/8 | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:65  | 11000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399467 от 16.05.2012г. |
| 13.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.9     | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:57  | 14500               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399459 от 16.05.2012г. |
| 14.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.3     | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:54  | 10500               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399456 от 16.05.2012г. |
| 15.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.1     | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:53  | 10000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399455 от 16.05.2012г. |
| 16.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.2  | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:52  | 9700                | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399454 от 16.05.2012г. |

| № п/п | Местоположение                                                                                     | Категория земельного участка/Назначение              | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м | Правоустанавливающие документы                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 17.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.4 | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:51  | 10500               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399453 от 16.05.2012г. |
| 18.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.6 | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:50  | 10000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399452 от 16.05.2012г. |
| 19.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8 | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:49  | 9500                | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399451 от 16.05.2012г. |
| 20.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.2    | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:48  | 10900               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399450 от 16.05.2012г. |
| 21.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.6    | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:46  | 10000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399448 от 16.05.2012г. |
| 22.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.8    | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:45  | 11000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399447 от 16.05.2012г. |
| 23.   | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Лесной, уч.10   | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:44  | 11000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399446 от 16.05.2012г. |



| № п/п | Местоположение                                                                                           | Категория земельного участка/Назначение               | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м | Правоустанавливающие документы                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24.   | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч. 6   | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства  | 69:29:0132003:42  | 10000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399444 от 16.05.2012г.                                                                                 |
| 25.   | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.3 | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства  | 69:29:0132003:41  | 10000               | Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №399443 от 16.05.2012г.                                                                                 |
| 26.   | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>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 правах на объект недвижимости от 26 октября 2017 года |





Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Тверской области.

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

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

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

Селижа́ровский райо́н<sup>2</sup> — 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.

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

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

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

### **Экономический обзор**

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

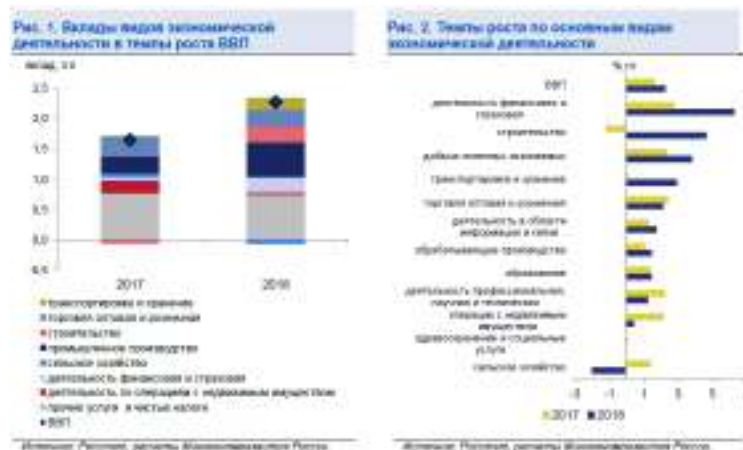
### **Производственная активность**

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



**Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).**

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать



уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.



По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

| в % к соответствующему периоду предыдущего года | 2016 | янв 18 | фев 18 | мар 18 | апр 18 | май 18 | июн 18 | июл 18 | авг 18 | сеп 18 | окт 18 | ноя 18 | дек 18 |
|-------------------------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ВВП                                             | 2,3  | 2,9    | 2,7    | 2,8    | 3,4    | 2,7    | 3,9    | 3,9    | 3,9    | 3,9    | 3,9    | 3,9    | 3,9    |
| Сельское хозяйство                              | -0,8 | 4,1    | -0,1   | -0,1   | 10,3   | -0,1   | 1,0    | 0,8    | 0,8    | 0,8    | 0,8    | 0,8    | 0,8    |
| Строительство                                   | 0,3  | 4,1    | 2,8    | 4,0    | 6,7    | 3,8    | 8,8    | 3,2    | 3,2    | 3,2    | 3,2    | 3,2    | 3,2    |
| Розничная торговля                              | 2,8  | 3,7    | 2,3    | 3,0    | 2,8    | 3,8    | 2,9    | 2,4    | 1,3    | 1,3    | 1,3    | 1,3    | 1,3    |
| Трудовой транспорт                              | 2,8  | 2,8    | 3,2    | 3,0    | 1,8    | 3,8    | 3,8    | 2,8    | 2,8    | 2,8    | 2,8    | 2,8    | 2,8    |
| Промышленное производство                       | 2,3  | 2,7    | 2,8    | 2,8    | 3,7    | 2,9    | 3,2    | 2,8    | 2,8    | 2,8    | 2,8    | 2,8    | 2,8    |
| добыча полезных ископаемых                      | 4,7  | 7,2    | 4,3    | 7,8    | 7,4    | 4,8    | 2,3    | 1,8    | 2,1    | 2,1    | 2,1    | 2,1    | 2,1    |
| добыча газа                                     | 4,3  | 7,4    | 4,8    | 8,0    | 5,5    | 4,8    | 3,9    | 0,7    | 3,7    | 3,7    | 3,7    | 3,7    | 3,7    |
| добыча сырой нефти и конденсата                 | 2,8  | 6,7    | 6,8    | 10,8   | 6,1    | 4,2    | 1,0    | -0,4   | 2,4    | 2,4    | 2,4    | 2,4    | 2,4    |
| добыча металлов и руд                           | 4,6  | 7,3    | 7,2    | 8,4    | 6,3    | 5,4    | 1,6    | 3,7    | 3,7    | 3,7    | 3,7    | 3,7    | 3,7    |
| добыча прочих полезных ископаемых               | 3,8  | 7,5    | 8,8    | 10,8   | 1,8    | -0,9   | -0,8   | 10,7   | 10,7   | 10,7   | 10,7   | 10,7   | 10,7   |
| Обрабатывающие производства                     | 2,6  | 4,9    | 4,8    | 4,8    | 2,7    | 3,2    | 4,5    | 3,7    | 2,5    | 2,5    | 2,5    | 2,5    | 2,5    |
| текстильная промышленность                      | 4,4  | 4,9    | 5,3    | 5,8    | 3,8    | 4,5    | 6,3    | 0,7    | 1,5    | 1,5    | 1,5    | 1,5    | 1,5    |
| легкая промышленность                           | 2,3  | -2,1   | 0,0    | -0,8   | -0,8   | 3,8    | 3,5    | 4,5    | 5,4    | 5,4    | 5,4    | 5,4    | 5,4    |
| деревообработка                                 | 11,7 | 13,5   | 10,8   | 12,8   | 15,8   | 14,8   | 18,9   | 5,8    | 10,0   | 10,0   | 10,0   | 10,0   | 10,0   |
| химическое производство                         | 1,8  | 6,7    | 0,3    | 0,3    | 1,8    | 1,8    | 2,6    | -2,2   | 1,1    | 1,1    | 1,1    | 1,1    | 1,1    |
| металлургия                                     | 3,3  | 3,9    | 3,1    | 2,5    | 1,8    | 4,7    | 3,2    | 4,2    | 5,8    | 5,8    | 5,8    | 5,8    | 5,8    |
| машиностроение                                  | 4,4  | 3,5    | 2,8    | 3,8    | 5,1    | 11,9   | 4,9    | -0,8   | 11,2   | 11,2   | 11,2   | 11,2   | 11,2   |
| металлообработка                                | 1,8  | 6,6    | -0,8   | 0,4    | 10,0   | -2,5   | -0,8   | 5,8    | 6,8    | 6,8    | 6,8    | 6,8    | 6,8    |
| автомобильное                                   | 1,2  | -4,1   | 5,8    | -11,2  | -0,8   | 3,7    | 7,6    | 3,3    | 5,6    | 5,6    | 5,6    | 5,6    | 5,6    |
| прочие производства                             | 1,8  | -3,0   | -11,8  | -0,2   | 8,8    | 4,8    | 8,4    | 8,7    | -2,1   | -2,1   | -2,1   | -2,1   | -2,1   |
| Облачные вычисления                             | 1,8  | 5,2    | 4,1    | 2,4    | -3,2   | 6,8    | 8,5    | 2,8    | -6,4   | -6,4   | -6,4   | -6,4   | -6,4   |
| Электроника, компьютеры, телекоммуникации       | 2,8  | 5,8    | 3,8    | 3,8    | 4,8    | 4,7    | 1,0    | -2,2   | -2,2   | -2,2   | -2,2   | -2,2   | -2,2   |

Источники: Росстат, данные Федеральной службы государственной статистики  
\*Оценки Минэкономразвития России

## Врезка: Итоги года в сельском хозяйстве

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению необранных площадей).

Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).



Таблица 2. Показатели сельского хозяйства в 2018 году

|                                             | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Растениеводство, млн. тонн</b>           |       |       |       |       |
| зерно пшеницы и зернобобовых                | 112,9 | 135,0 | 120,7 | 114,7 |
| картофель                                   | 41,2  | 51,0  | 51,0  | 30,0  |
| подсолнечник                                | 12,8  | 10,6  | 11,1  | 9,8   |
| кормовые                                    | 22,1  | 21,7  | 20,0  | 20,4  |
| овощи                                       | 14,4  | 14,0  | 14,0  | 14,0  |
| <b>Животноводство</b>                       |       |       |       |       |
| скот и птицы на убой живого веса, тыс. тонн | 11,9  | 9,5   | 10,9  | 10,4  |
| молоко, тыс. тонн                           | 26,8  | 30,2  | 29,0  | 29,0  |
| яйца, млн. штук                             | 24,9  | 40,8  | 40,1  | 40,8  |

## Внутренний спрос

**В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.**

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей и течение года сократились

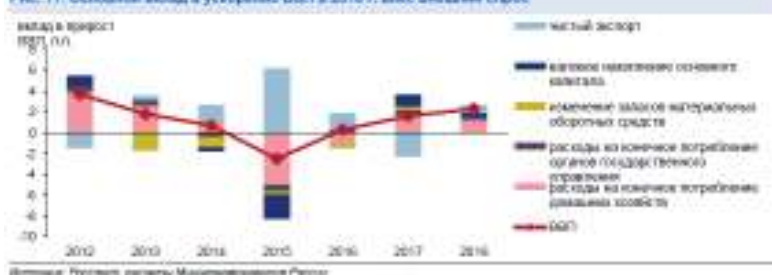


Рис. 8. Рост покупок товаров и иностранных Интернет-магазинов также замедлился



Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Рис. 11. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос



Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

|                                         | 2013 | 4 кв.13 | дек.13 | янв.14 | окт.13 | 3 кв.13 | 2 кв.13 | 1 кв.13 | 2017 | 2018 |
|-----------------------------------------|------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|------|------|
| Скорость реализации товаров             |      |         |        |        |        |         |         |         |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 2,8  | 2,7     | 2,5    | 3,0    | 2,0    | 2,8     | 2,9     | 2,4     | 1,3  | 4,8  |
| в % к предыдущему периоду (12М)         | 0,5  | -0,1    | 0,5    | 0,1    | 0,5    | 0,0     | 0,0     | 0,5     |      |      |
| Продукты питания и товары               |      |         |        |        |        |         |         |         |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 1,2  | 1,0     | 1,8    | 1,3    | 1,4    | 1,0     | 0,8     | 1,9     | 1,1  | 3,8  |
| в % к предыдущему периоду (12М)         | 0,5  | 0,2     | 0,5    | 0,2    | 0,0    | 0,0     | 0,0     | 0,0     |      |      |
| Непродовольственные товары              |      |         |        |        |        |         |         |         |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 4,4  | 3,4     | 1,4    | 4,4    | 3,4    | 4,1     | 3,3     | 1,8     | 1,0  | 4,7  |
| в % к предыдущему периоду (12М)         | 0,8  | 0,2     | 0,9    | 0,0    | 1,0    | 0,8     | 1,0     |         |      |      |
| Платные услуги                          |      |         |        |        |        |         |         |         |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 2,5  | 1,9     | 1,6    | 2,3    | 1,6    | 2,6     | 4,0     | 2,0     | 1,4  | 2,7  |
| в % к предыдущему периоду (12М)         | 0,1  | 0,1     | 0,2    | 0,4    | 0,1    | 0,1     | 0,1     | 0,8     |      |      |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

|                                         | 2013 | 4 кв.13 | дек.13 | янв.14 | окт.13 | 3 кв.13 | 2 кв.13 | 1 кв.13 | 2017 |
|-----------------------------------------|------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|------|
| Машиностроение основной металл          |      |         |        |        |        |         |         |         |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года |      |         |        |        |        | 5,2     | 2,8     | 3,8     | 4,8  |
| в % к предыдущему периоду (12М)         |      |         |        |        |        | 1,5     | 1,0     | 0,0     |      |
| Строительство                           |      |         |        |        |        |         |         |         |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 5,3  | 1,5     | 2,3    | 1,3    | 5,7    | 0,6     | 5,8     | 0,2     | -1,2 |
| в % к предыдущему периоду (12М)         |      | 2,3     | 0,4    | 0,8    | 2,2    | 0,9     | 1,3     | 3,5     |      |
| Производство неметаллических            |      |         |        |        |        |         |         |         |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 3,8  | 1,8     | 2,0    | 2,4    | 3,8    | 14,7    | 4,8     | 1,1     | 14,8 |
| в % к предыдущему периоду (12М)         |      | 2,8     | 1,0    | 1,0    | -0,4   | 0,9     | 2,0     | 0,9     |      |
| Машиностроение основной металл          |      |         |        |        |        |         |         |         |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 3,0  | -1,0    | -0,2   | 0,3    | 3,6    | -0,5    | 14,7    | 32,3    | 28,5 |
| в % к предыдущему периоду (12М)         |      | 3,4     | 1,4    | 1,7    | 2,3    | 4,5     | 0,1     | 3,9     |      |
| Машиностроение основной металл          |      |         |        |        |        |         |         |         |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года |      |         |        |        | 11,8   | 14,8    | 20,8    | 20,9    | 42,7 |
| в % к предыдущему периоду (12М)         |      |         |        |        | 0,8    | -0,1    | -0,1    | -0,2    |      |
| Производство неметаллических            |      |         |        |        |        |         |         |         |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 6,7  | -0,3    | -0,6   | -0,3   | -0,8   | -11,3   | -7,3    | 2,4     | -1,8 |
| в % к предыдущему периоду (12М)         |      | 1,2     | 0,0    | 1,8    | 0,8    | -5,2    | -7,8    | -1,0    |      |

## Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Рис. 12. В 2018 г. рост реальной заработной

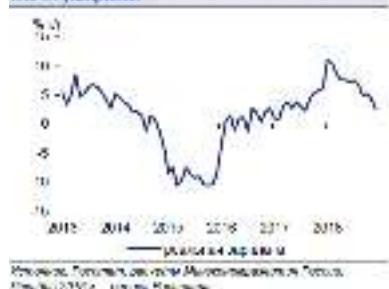
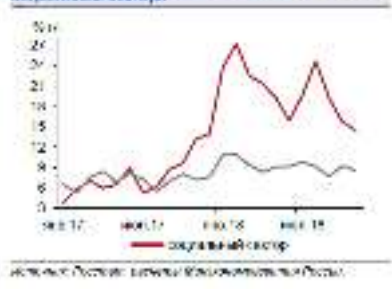


Рис. 13. ... на фоне опережающего роста в социальном секторе



Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.



Рис. 14. Безработица в течение 2018 г. достигла исторического минимума...

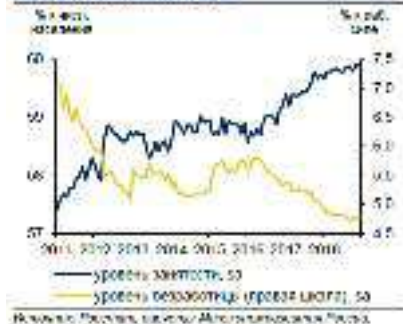


Рис. 15. ...и условия существования рабочей силы



**Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.**

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Рис. 16. За 2018 год hh-индекс снизился по сравнению с 2017 годом

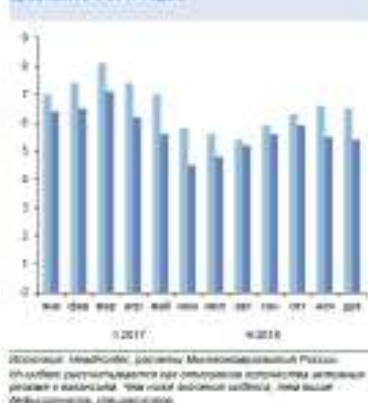
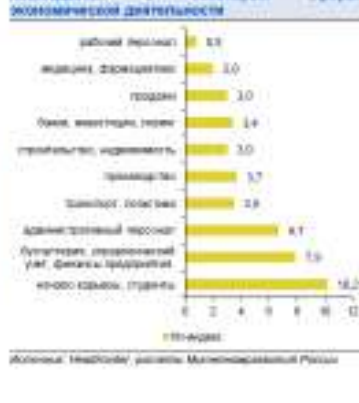


Рис. 17. Ограниченное предложение кадров наблюдается в некоторых сферах экономической деятельности



## Инфляция

**Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России.** По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.



Таблица 6. Индикаторы инфляции

|                                                                                                            | янв.18 | апр.18 | июл.18 | окт.18 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|
| <b>Инфляция</b>                                                                                            |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года                                                                    | 3,2    | 4,2    | 3,8    | 2,5    | 2,5  | 5,2  | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                                   | 1,2    | 0,8    | 0,5    | 2,1    | +    | +    | +    |
| в % к соответ. месяцу, 5А                                                                                  | 0,8    | 0,8    | 0,4    | 0,4    | +    | +    | +    |
| <b>Продовольственные товары</b>                                                                            |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года                                                                    | 1,0    | 4,7    | 3,1    | 2,7    | 1,9  | 4,6  | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                                   | 1,3    | 1,7    | 1,0    | 0,6    | +    | +    | +    |
| в % к соответ. месяцу, 5А                                                                                  | 0,6    | 1,0    | 0,1    | 0,1    | +    | +    | +    |
| <b>Непродовольственные товары</b>                                                                          |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года                                                                    | 4,5    | 4,1    | 4,3    | 4,1    | 2,8  | 6,5  | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                                   | 0,9    | 0,2    | 0,4    | 0,8    | +    | +    | +    |
| в % к соответ. месяцу, 5А                                                                                  | 0,2    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | +    | +    | +    |
| <b>Услуги</b>                                                                                              |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года                                                                    | 3,2    | 3,5    | 3,8    | 4,0    | 4,1  | 4,9  | 10,2 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                                   | 1,1    | 0,1    | 0,0    | 2,1    | +    | +    | +    |
| в % к соответ. месяцу, 5А                                                                                  | 1,2    | 0,2    | 0,3    | 0,3    | +    | +    | +    |
| <b>Платежи инфляцией (Рублей)</b>                                                                          |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года                                                                    | 4,5    | 3,7    | 3,4    | 3,1    | 2,5  | 6,0  | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                                   | 0,2    | 0,1    | 0,1    | 0,4    | +    | +    | +    |
| в % к соответ. месяцу, 5А                                                                                  | 0,1    | 0,1    | 0,1    | 0,1    | +    | +    | +    |
| <b>Инфляция, за исключ. продовольственных, непродовольственных товаров и жилищно-коммунальных платежей</b> |        |        |        |        |      |      |      |
| в % к соответ. периоду предыдущего года                                                                    | 3,8    | 3,4    | 3,4    | 3,4    | 2,8  | 5,8  | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу                                                                                   | 0,9    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | +    | +    | +    |
| в % к соответ. месяцу, 5А                                                                                  | 0,3    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | +    | +    | +    |

### Врезка: О динамике доходов населения

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной.

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

**Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе.** Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п.

**Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам.** Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двухзначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.

**Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат.** Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали:

**Рост среднего уровня заработной платы.** Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).

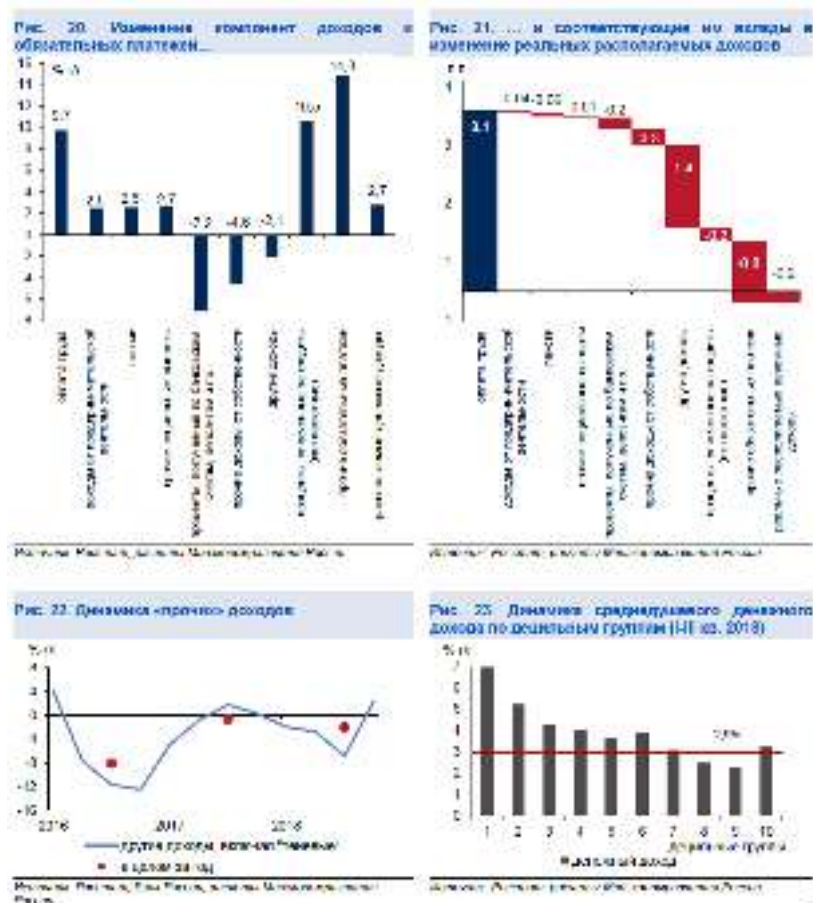
**Близкая к инфляции динамика социальных платежей.** Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г до плюс ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении.



Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Согласно данным Росстата за январь–сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.



### Платежный баланс

В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП).

Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ.

Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.



**Нефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом).** Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения.

Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года.

**Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу.** Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».



**Наряду с динамичным ростом экспорта, вклад в улучшение сальдо текущего счета в 2018 г. внесло существенное замедление роста импорта.** По итогам года импорт товаров увеличился лишь на 4,6 % (после роста на 24,4 % в 2017 году). При этом в условиях ослабления рубля (на 7,7 % в реальном эффективном выражении в целом за год) в течение года наблюдалось последовательное замедление динамики товарного импорта, так что во второй половине года годовые темпы его роста перешли в отрицательную область впервые со 2кв16. В то время как снижение темпов роста продемонстрировали все компоненты импорта – и потребительский, и промежуточный, и инвестиционный, – ухудшение динамики последнего было наиболее выраженным. Импорт услуг на протяжении года сохранял положительную годовую динамику, однако по итогам года его рост также существенно замедлился (до 7,5 % по сравнению с 19,1 % годом ранее).

Рис. 28. Значительный вклад в сокращения импорта во второй половине 2018 г. внес инвестиционный импорт

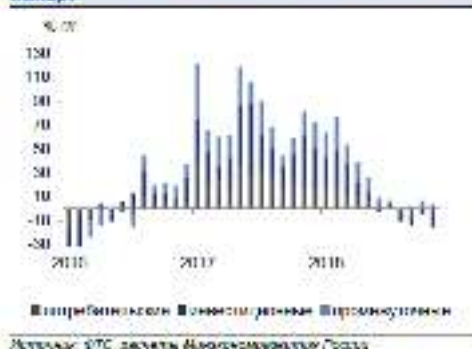


Рис. 29. Прочие секторы и банки активно сокращали внешние обязательства



Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году). Отток по частному сектору составил 72,1 млрд. долл. США (годом ранее – 32,4 млрд. долл. США). Он был в основном обеспечен сокращением внешних обязательств банковского сектора, которое было зафиксировано пятый год подряд, и увеличением финансовых активов «прочих» секторов.

По государственному сектору в 2018 г. наблюдался отток капитала в размере 6,9 млрд. долл. США (после притока 13,3 млрд. долл. США в 2017 году), который был преимущественно связан с выходом нерезидентов с рынка российского госдолга начиная с апреля. За апрель–декабрь их вложения в ОФЗ снизились на 561 млрд. рублей, при этом наиболее активная фаза оттока пришлась на 2кв18. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 января 2019 г. составила 24,4 % по сравнению с 34,5 % на 1 апреля 2018 года.

Снижение внешних обязательств как частного, так и государственного сектора привело к сокращению российского внешнего долга до 454 млрд. долл. США на 1 января 2019 г. по сравнению с 518 млрд. долл. США на начало прошлого года. При этом отношение внешнего долга к ВВП на конец 2018 г. (по оценке, 27,4 %) приблизилось к минимальным уровням с начала 2000-х годов.

В условиях превышения профицита текущего счета над отрицательным сальдо финансового счета международные резервы в 2018 г. продолжили рост. Их объем за год увеличился на 38,2 млрд. долл. США (22,6 млрд. долл. США в 2017 года). Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, объем которых за период с начала года по 22 августа, когда было принято решение об их приостановке до конца 2018 года, составил 35,4 млрд. долл. США.

Таблица 7. Показатели платежного баланса

|                                                                            | 2016  | 4 кв 16 | 3 кв 16 | 2 кв 16 | 1 кв 16 | 4 кв 17 | 3 кв 17 | 2 кв 17 | 1 кв 17 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Счет текущих операций                                                      | 114,8 | 26,8    | 78,1    | 38,4    | 33,5    | 13,6    | 16,7    | 20,8    | 20,8    |
| Торговый баланс                                                            | 184,4 | 67,0    | 137,4   | 39,4    | 116,4   | 38,0    | 20,4    | 66,7    | 66,7    |
| Экспорт товаров                                                            | 229,4 | 72,7    | 156,7   | 51,2    | 105,5   | 40,9    | 27,1    | 78,0    | 78,0    |
| Импорт товаров                                                             | 249,2 | 85,8    | 169,0   | 120,8   | 108,7   | 57,0    | 100,5   | 129,8   | 129,8   |
| Баланс услуг                                                               | 30,2  | 7,8     | 22,4    | 14,0    | 31,1    | 8,4     | 22,7    | 12,8    | 12,8    |
| Экспорт услуг                                                              | 65,0  | 16,7    | 48,3    | 31,1    | 37,7    | 15,4    | 49,0    | 27,1    | 27,1    |
| Импорт услуг                                                               | 34,8  | 8,9     | 25,9    | 17,1    | 23,6    | 6,6     | 26,3    | 14,3    | 14,3    |
| Баланс оплаты труда                                                        | 1,8   | 0,6     | 1,2     | 0,7     | 0,3     | 0,7     | 1,6     | 1,2     | 1,2     |
| Баланс инвестиционных доходов                                              | 33,9  | 0,7     | 34,7    | 30,2    | 38,6    | 13,0    | 29,0    | 19,0    | 19,0    |
| Баланс ренты и вторичных доходов                                           | -0,5  | -0,1    | -0,6    | -0,2    | -0,9    | -0,4    | -0,5    | 10,3    | 10,3    |
| Счет операций с капиталом                                                  | -0,8  | -0,1    | -0,8    | -0,6    | -0,9    | 0,8     | -0,5    | -0,1    | -0,1    |
| Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом                 | 114,0 | 26,6    | 77,3    | 37,8    | 32,6    | 13,4    | 16,2    | 20,7    | 20,7    |
| Сальдо финансового счета, кроме резервов                                   | 78,8  | 20,6    | 58,2    | 22,6    | 12,8    | 14,0    | -1,7    | 8,8     | 8,8     |
| Сальдо госдолга, включая управление иностранным долгом                     | 6,0   | -0,1    | 7,0     | 1,0     | -13,3   | 6,7     | -20,0   | -2,7    | -2,7    |
| Чистый экспорт                                                             | 30,0  | 30,0    | 30,0    | 30,0    | 30,0    | 30,0    | 30,0    | 30,0    | 30,0    |
| Чистые займы и пропуски                                                    | 0,7   | -0,8    | 0,0     | 4,0     | 2,2     | -2,0    | -1,1    | 4,0     | 4,0     |
| Изменение резервов капитала                                                | 38,2  | 2,0     | 36,2    | 30,0    |         | -0,7    | 25,4    | 10,3    | 10,3    |
| Чистый экспорт/чистый капитал частным сектором (ЧЧ - экспорт, ЧЧ - импорт) | 67,8  | 29,6    | 31,1    | 11,8    | 25,8    | 11,6    | 10,7    | 10,3    | 10,3    |

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

## Банковский сектор



**Понижительный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.**

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.



Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

**Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.**

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

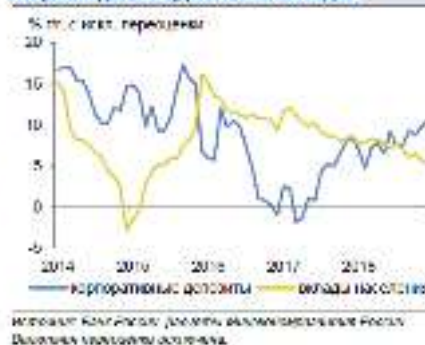
Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте<sup>7</sup> сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).



Рис. 32. Рост депозитной базы в течение 2018 г. опирался на рублевые депозиты



Рис. 33. Со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов



**Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.**

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

Рис. 34. Расширение корпоративного кредитования наблюдается в широком круге отраслей...



Рис. 35. ...и сопровождается динамичным кредитной задолженности



Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрирует отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году.

Наиболее активный процесс девальютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

**Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами.** По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.

Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рис. 36. Кредиты населению в 2018 г. продолжили расти опережающими темпами



Рис. 37. Рост выдачи ипотеки замедляется на фоне приостановки снижения ставок



Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровня около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20–60 процентных пунктов.

Рис. 38. Портфель потребительских кредитов, кроме ипотеки, в 2018 г. вырос на 1,5 трлн. руб.



Рис. 39. Банк России повысил коэффициенты риска по потребительским кредитам

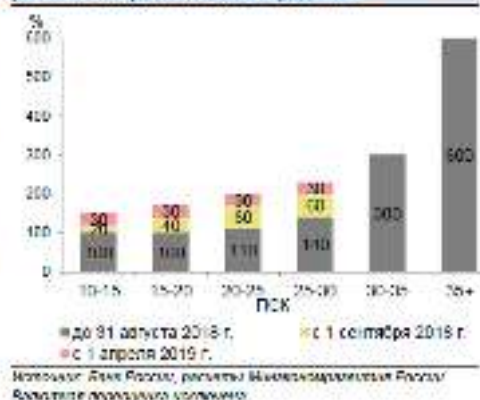


Таблица 8. Показатели банковского сектора

|                                                               | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | сеп.18 | авг.18 | июл.18 | июн.17 | май.17 | 2016  |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Ключевая ставка (на конец периода)                            | 7,75   | 7,50   | 7,50   | 7,50   | 7,25   | 7,25   | 9,00   | 9,75   | 10,00 |
| Процентные ставки, % годовых                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |       |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | 9,2    | 9,5    | 9,2    | 9,2    | 9,1    | 9,0    | 10,9   | 11,9   | 13,0  |
| По рублевым экспортным кредитам                               | 9,7    | 9,5    | 9,4    | 9,4    | 9,4    | 9,8    | 11,3   | 11,8   | 12,5  |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)                   | 6,0    | 6,0    | 6,6    | 6,0    | 6,7    | 6,4    | 6,9    | 7,4    | 8,4   |
| Кредит замещения, % к ВВП                                     | 9,7    | 10,3   | 10,4   | 10,0   | 10,0   | 6,6    | 6,1    | 2,7    | 0,0   |
| Жилищные кредиты, % к ВВП                                     | 23,1   | 23,1   | 24,9   | 24,5   | 24,1   | 17,6   | 11,1   | 11,1   | 12,4  |
| Потребительские кредиты, % к ВВП                              | 21,6   | 20,6   | 19,9   | 19,2   | 18,0   | 12,7   | 1,0    | 3,0    | 9,6   |
| Кредиты организации, % к ВВП                                  | 4,7    | 6,6    | 6,8    | 6,6    | 4,4    | 3,6    | 1,0    | 4,3    | 11,7  |
| Выдача жилищных рублевых кредитов, % к ВВП                    | 17,3   | 20,7   | 40,3   | 38,4   | 49,1   | 80,9   | 31,9   | –1,0   | 25,7  |

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Упомянуты с абсолютными значениями в абсолютной переменной

## Глобальные рынки

Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год – около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения – продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран – крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.



**В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками**, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран – торговых партнеров 8,2 %, к доллару США – 13 %. Нижняя точка ослабления национальной валюты была достигнута в конце августа–сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления



дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре–декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

**В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения** на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «En+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Источник: **Министерство экономического развития Российской Федерации**  
**Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

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

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

земельные участки;

•жилье (жилые здания и помещения);

•нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

•земли населенных пунктов;

•земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

•телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

•земли лесного фонда;

•земли водного фонда;

•земли запаса.

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

•общественно-деловая;

•производственная;

•инженерных и транспортных инфраструктур;

•рекреационная;

•сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;

•военных объектов;

•иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

•многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для

•постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа — коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

•назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

•религиозные объекты.

### **Сегментирование земельного рынка**

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

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

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

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

Объектом оценки является: 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.

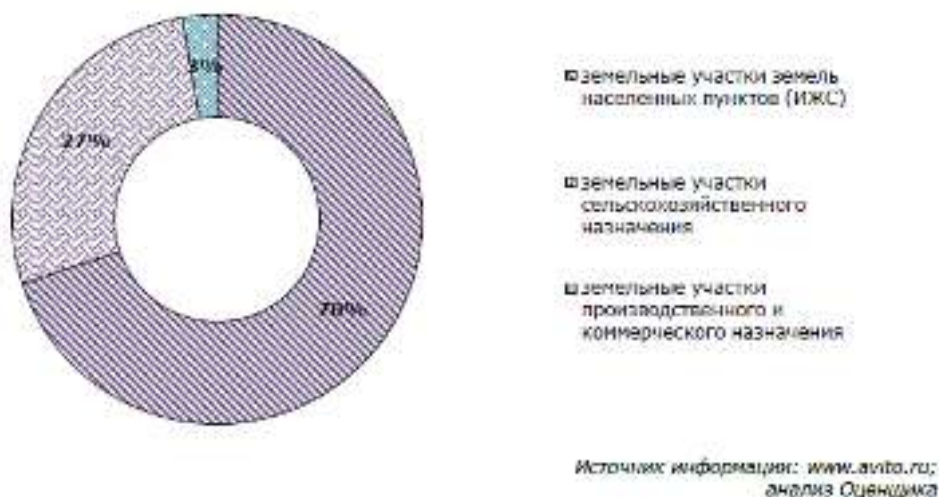
Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для сельскохозяйственного производства. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

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**

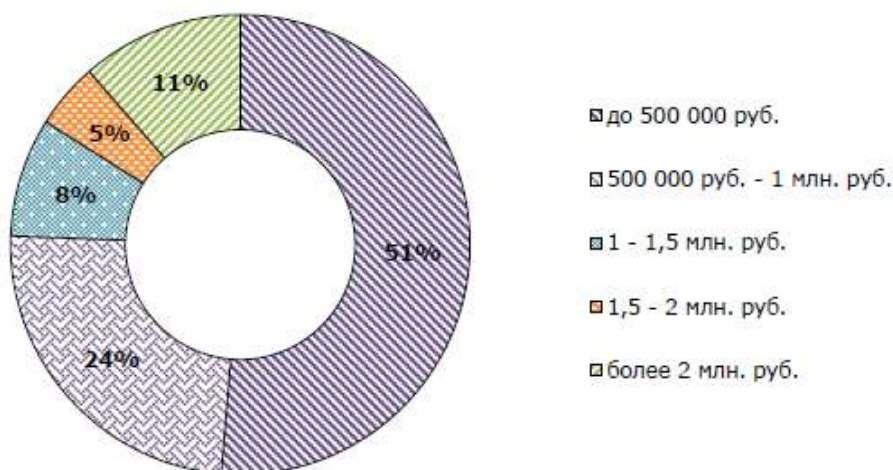


Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



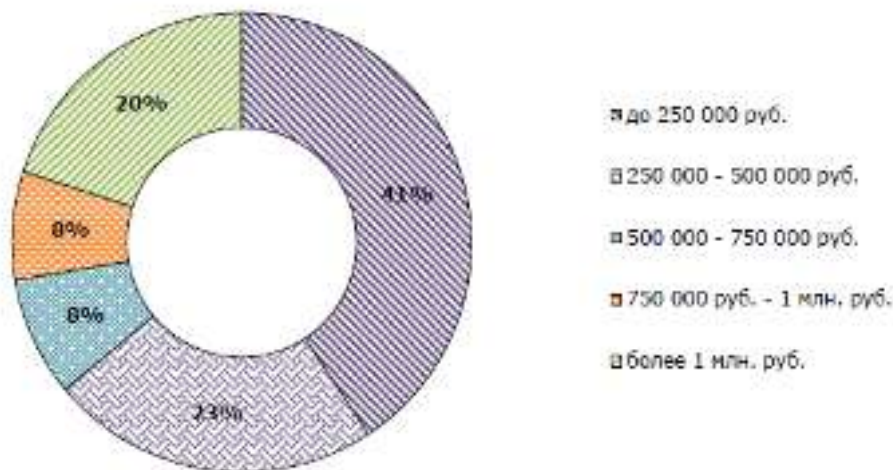
*Структура предложений по продаже земельных участков в Тверской области. Сентябрь 2018 г.*

Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене представлена ниже:



*Структура предложений по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.*

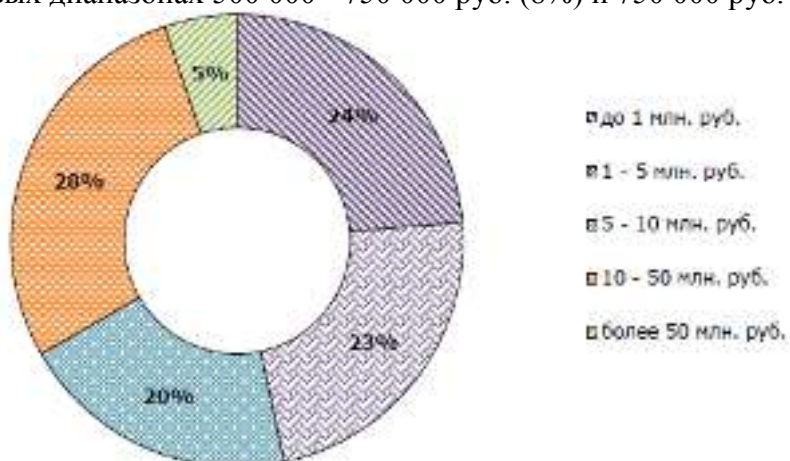
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



Источник информации: [www.avito.ru](http://www.avito.ru);  
анализ Оценщика

*Структура предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.*

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые по цене до 250 000 руб. (41%), наименьший объем на объекты в ценовых диапазонах 500 000 - 750 000 руб. (8%) и 750 000 руб. – 1 млн. руб. (8%).



Источник информации: [www.avito.ru](http://www.avito.ru);  
анализ Оценщика

*Структура предложений по продаже земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области по цене. Сентябрь 2018 г.*

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

| Наименование                                                   | Диапазон цен, руб./сот. |         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|
|                                                                | min                     | max     |
| Земельные участки земель населенных пунктов (ИЖС)              | 583                     | 66 000  |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения             | 130                     | 50 000  |
| Земельные участки производственного и коммерческого назначения | 1 389                   | 263 158 |

Источник информации: [www.avito.ru](http://www.avito.ru);  
анализ Оценщика

*Диапазон цен на земельные участки в Тверской области. Сентябрь 2018 г*

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области составляет 583 руб./сот, а максимальная – 66 000 руб./сот. Минимальная цена на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области составляет 130 руб./сот, а максимальная – 50 000 руб./сот. Минимальная цена на рынке земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области составляет 1 389 руб./сот, а максимальная – 263 158 руб./сот.

В состав Тверской области входят 35 муниципальных образований, 8 городских округов и 2 закрытых административных территориальных образования. Общая площадь территории области в административных границах равна 8420,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 1 января 2017 года земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2575,4 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области. В 2016 году площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,3 тыс. га.

Площадь земель населённых пунктов составляет 410,9 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских - 90,5 тыс. га (1,1%), сельских – 320,4 тыс. га (3,8%). В 2016 году площадь земель населённых пунктов увеличилась на 0,2 тыс. га (за счёт увеличения площади сельских населённых пунктов).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,4 тыс. га. Площадь данной категории земель составляет 120,5 тыс. га или 1,4 % от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2016 год не изменилась и составила 81,6 тыс. га или около 1 % от общей территории области. При этом в составе данной категории земель 79,6 тыс. га занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 1,9 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

Верхневолжье - это территория лесов, озёр и рек. Всего в регионе имеется 1769 озёр, по области протекает около 800 крупных и малых рек общей протяженностью 17 тыс. км. В 2016 году площадь земель лесного и водного фондов не изменилась и составила 4832,6 и 174,6 тыс. га соответственно (или 57,4 % и 2% от общей площади области).

Земли запаса составляют 224,5 тыс. га или 2,7 % от общей площади области. Площадь данной категории земель в 2016 году не изменилась.

Распределение земельного фонда по формам собственности

По состоянию на 1 января 2017 года в собственности граждан находится 1541,1 тыс. га земель (18,3% земельного фонда области), юридических лиц – 330,2 тыс. га земель (3,9%). Доля земель, находящихся в государственной собственности, составляет 4987,3 тыс. га земель, в собственности Тверской области – 58,9 тыс. га, муниципальной собственности – 30,9 тыс. га (в совокупности 6548,8 тыс. га земель или 77,8% земельного фонда области).

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Всего площадь земель сельскохозяйственного назначения в Тверском регионе составляет 2575,4 тыс. га. В 2016 году в целях производства сельскохозяйственной продукции гражданами использовалось 718,7 тыс. га или 27,9 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения.

Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 94% (1759,2 тыс. га). По состоянию на 1 января 2017 года значительная часть земель сельхозназначения находится в собственности граждан - 1450,1 тыс. га или 56,3% от общей площади данной категории земель, в собственности юридических лиц – 309,1 тыс. га (12%), в государственной и муниципальной собственности – 816,2 тыс. га (31,7%).

В собственности граждан находится 498,8 тыс. га земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и для других целей. В долевой собственности граждан (собственников земельных долей) находится 951,3 тыс. га земель.

Площадь земель у собственников земельных участков по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 2,2 тыс. га. В свою очередь, на 13,4 тыс. га увеличилась площадь земельных участков, находящихся в собственности сельскохозяйственных предприятий. Такое увеличение площади произошло за счёт выкупа земельных участков у граждан, выделивших земельные участки в счёт земельных долей, а также земельных участков из государственной и муниципальной собственности, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у хозяйств.

Известные особенности функционирования рынка недвижимости: непремещаемость 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

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

**Таблица 3**

| 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).

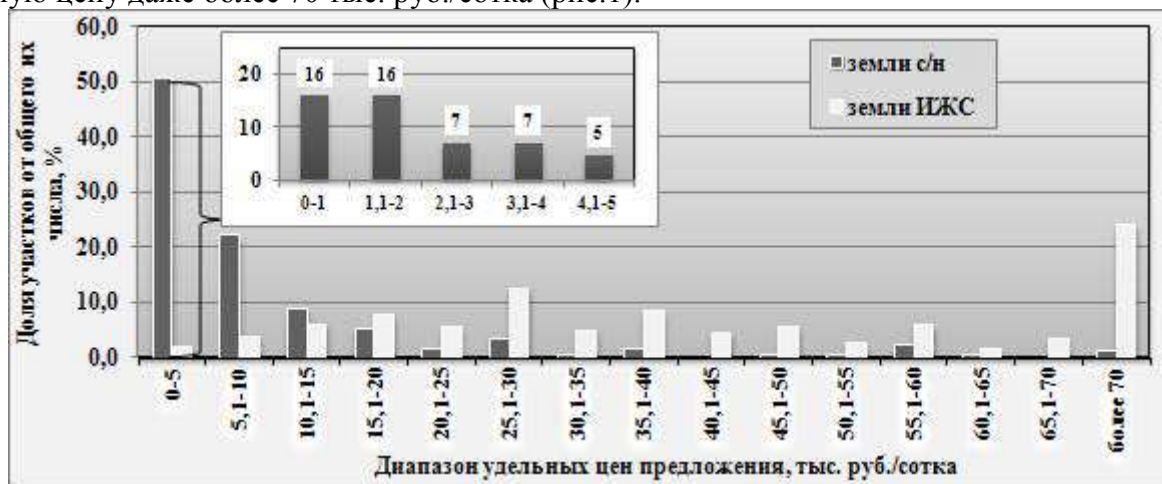


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.



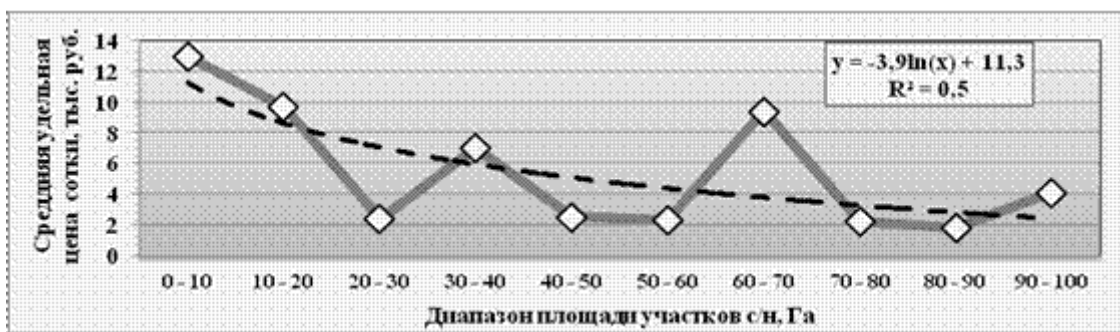


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

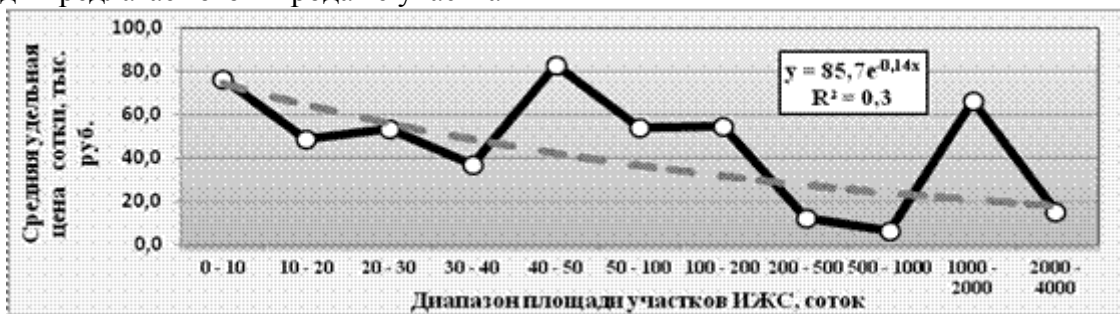


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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/х 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/х 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.

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

**Таблица 4**

| Категории земель                           | Районы Тверской области |              |           |            |          |             |            |           |             |               |           |
|--------------------------------------------|-------------------------|--------------|-----------|------------|----------|-------------|------------|-----------|-------------|---------------|-----------|
|                                            | Калининский             | Осташковский | Старицкий | Зубцовский | Кимрский | Конаковский | Торжокский | Кашинский | Калязинский | Вышневолоцкий | Остальные |
| Кол-во предложений земельных участков, шт. |                         |              |           |            |          |             |            |           |             |               |           |
| Всего                                      | 222                     | 50           | 37        | 35         | 35       | 33          | 19         | 17        | 16          | 15            | 82        |
| ИЖС                                        | 202                     | 10           | 25        | 15         | 17       | 19          | 13         | 14        | 12          | 8             | 35        |
| Земель с/х                                 | 5                       | 38           | 12        | 20         | 17       | 14          | 6          | 3         | 4           | 7             | 44        |
| Средняя удельная цена, тыс. руб./сотка     |                         |              |           |            |          |             |            |           |             |               |           |
| Земель ИЖС                                 | 49,5                    | 78,7         | 42,3      | 76,3       | 77,8     | 81,8        | 23,7       | 93,4      | 81,0        | 25,5          | 34,3      |
| Земель с/х                                 | 4,9                     | 17,0         | 3,1       | 5,3        | 12,0     | 22,1        | 6,0        | 12,8      | 2,6         | 4,4           | 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 2016 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 2017 году относительно 2016 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 2016 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 2017 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..

**Таблица 5 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки**

| № | Населенный пункт                                                           | Площадь участка, сот. | Цена участка, руб. | Цена 1 сот.участка, руб. | Источник информации                                                                                                                                           |
|---|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Д. ланино, Селижарово, Тверская область                                    | 20                    | 500 000            | 25 000                   | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-234419511">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-234419511</a> |
| 2 | д. Хотошино, Селижарово, Тверская область                                  | 10                    | 165 000            | 16 500                   | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-156320641">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-156320641</a> |
| 3 | Тверская обл., Селижаровский р-н, д. Завирье, Селижарово, Тверская область | 50                    | 1 000 000          | 20 000                   | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-155427875">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-155427875</a> |
| 4 | д. Казаково, улНовосельская,                                               | 20                    | 350 000            | 17 500                   | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-</a>                                                             |

|    |                                                                                                          |    |           |        |                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Селижарово,<br>Тверская область                                                                          |    |           |        | prodazhu-selizharovo-183221713                                                                                                                                |
| 5  | д колобово,<br>Селижарово,<br>Тверская область                                                           | 30 | 2 500 000 | 83 333 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-161926777">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-161926777</a> |
| 6  | деревня<br>,Селижаровский<br>район, Тверская<br>область,<br>Колобово,<br>Селижарово,<br>Тверская область | 16 | 350 000   | 21 875 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-265963118">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-265963118</a> |
| 7  | Тверская<br>область,<br>Селижаровский<br>район, деревня<br>Завирье,<br>Селижарово,<br>Тверская область   | 30 | 360 000   | 12 000 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-258948126">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-258948126</a> |
| 8  | Тверская область<br>турбаза Чайка,<br>Селижарово,<br>Тверская область                                    | 15 | 1 300 000 | 86 667 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-115103111">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-115103111</a> |
| 9  | Тверская<br>область,<br>Селижаровский<br>район, деревня<br>Казаково,<br>Селижарово,<br>Тверская область  | 20 | 400 000   | 20 000 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800</a> |
| 10 | Тверская<br>область,<br>Селижаровский<br>район, посёлок<br>Селище,<br>Селижарово,<br>Тверская область    | 15 | 300 000   | 20 000 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-266380045">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-266380045</a> |
| 11 | д. Хотошино,<br>Селижарово,<br>Тверская область                                                          | 26 | 500 000   | 18 868 | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-179783330">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-179783330</a> |

**Выводы:** диапазон цен на земли для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в Тверской области составляет: от 12 000 руб./сот до 86 667 руб./сот.в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

#### **Анализ основных ценообразующих факторов**

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмоскovie - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде -

как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности земли Подмосковья условно делятся на три кольца: Первое кольцо (0 - 30 км — от МКАД до «бетонки»), второе (30 -60 км — от первой до второй «бетонки») и третье (60—100 км — до границ Московской области, в отдельных местах до 200 км). Большую часть занимают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченность предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

Наибольшее количество предложений наблюдается в Наро-Фоминском, Рузском и Волоколамском районах. Особый интерес представляют Красногорский, Одинцовский, Наро-Фоминский и Истринский районы. Площадь земель, их удаленность от Москвы, достоинства природного ландшафта имеют огромное значение и влияют на цену земельного участка. Также определенное значение имеет план развития прилегающей территории (кому принадлежат земли и что с ними планируют делать впоследствии).

Общие критерии при выборе земельного участка: направление; расстояние от МКАД; размер; транспортная доступность; социальное окружение; статус земли и категория; наличие коммуникаций, водоема (река, пруд, озеро); леса по границам и на самой территории участка; юридические аспекты.

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель: • земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га, • земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га. Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций<sup>9</sup> можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Согласно данным аналитического департамента Ассоциации застройщиков Московской области, на рынке Московской области наблюдается стагнация.

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы



коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра, район центров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НИЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

**Таблица 2. Месторасположение. Корректировочные коэффициенты для ЗУ производственного назначения, Москва, (по эффектам)**

| Расстояние, км | Дальность, км |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                | 1             | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   |
| 1              | 1.00          | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 2              | 0.99          | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 3              | 0.99          | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 4              | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 5              | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6              | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 7              | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 8              | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 9              | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 10             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 11             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 12             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 13             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 14             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 15             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 16             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 17             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 18             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 19             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 20             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 21             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 22             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 23             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 1.00 |
| 24             | 0.99          | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 0.99 | 1.00 |

**Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.**

**Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по эффектам**

| № п/п | Наименование       | Права   | Торговое и сервисное | Гостиницы | Офисно-адм. | Жилые дома | Промыш.-складск. | Отдых (рекреат.) | Охранные зоны*** |
|-------|--------------------|---------|----------------------|-----------|-------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| 1     | Владивосток        | Собств. | 1.000                | -         | 1.008       | 0.992      | 0.234            | -                | 0.052            |
| 2     | Екатеринбург       | Собств. | 1.000                | -         | 0.81        | 0.712      | 0.285            | 0.208            | 0.063            |
| 3     | Краснодар          | Собств. | 1.000                | 0.879**   | 0.809       | 0.624      | 0.368            | 0.215            | 0.067            |
| 4     | Красноярск         | Собств. | 1.000                | -         | 0.856       | 0.723      | 0.286            | 0.172            | 0.078            |
| 5     | Москва             | Собств. | 1.000                | 0.954**   | 0.872       | 0.582      | 0.228            | 0.162            | 0.076            |
| 6     | Московская область | Собств. | 1.000                | 0.892**   | -           | 0.654      | 0.398            | 0.192            | 0.076            |
| 7     | Новосибирск        | Собств. | 1.000                | 0.832**   | 0.798       | 0.698      | 0.372            | 0.232            | 0.069            |
| 8     | Ростов на Дону     | Собств. | 1.000                | 0.872**   | 0.808       | 0.712      | 0.175            | 0.169            | 0.082            |
| 9     | Санкт-Петербург    | Собств. | 1.000                | 0.829**   | 0.846       | 0.49       | 0.208            | 0.192            | 0.079            |
| 10    | Ярославль          | Собств. | 1.000                | -         | 0.856       | 0.534      | 0.398            | 0.18             | 0.06             |
|       | Среднее по 2018 г. | Собств. | 1.000                | 0.876**   | 0.851       | 0.672      | 0.295            | 0.191            | 0.070            |
|       | Среднее по 2017 г. | Собств. | 1.000                | 0.874**   | 0.843       | 0.642      | 0.296            | 0.214            | 0.078            |
|       | Среднее по 2016 г. | Собств. | 1.000                | 0.919**   | 0.843       | 0.674      | 0.285            | 0.209            | 0.076            |
|       | Среднее по 2015 г. | Собств. | 1.000                | 0.981**   | 0.853       | 0.599      | 0.311            | 0.235            | -                |
|       | Среднее по 2014 г. | Собств. | 1.000                | 0.994**   | 0.840       | 0.594      | 0.293            | 0.289            | -                |

### 1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

| № п/п           | Наименование, назначение | Регрессионное уравнение                                | R <sup>2</sup> | R         | РС, ППА, РЦ, ед.изм. | Расстояние, ед.изм. | Значимость связи по Чеддоку* |
|-----------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|-----------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| 1               | г. Москва                |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Офисы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 1.1             | Офисно-административные  | РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>-1,852</sup>  | 0,819          | 0,905     | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 1.2             | Офисно-административные  | ППА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>-0,915</sup> | 0,648          | 0,805     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.3             | Торговое                 | РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>-1,878</sup>  | 0,685          | 0,828     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.4             | Торговое                 | ППА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>-0,991</sup> | 0,605          | 0,778     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.5             | Производственное         | РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>-0,841</sup>   | 0,654          | 0,809     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 1.6             | Производственное         | ППА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>-0,44</sup>   | 0,416          | 0,645     | руб./кв. м           | км                  | заметьная                    |
| 1.7             | Сделки                   |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 1.7.            | Коммерческое назначение  | РС = 252 066*(Расстояние от центра) <sup>-1,16</sup>   | 0,810          | 0,900     | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 2               | Московская область       |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Офисы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 2.1             | Торговое                 | РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,683</sup>     | 0,842          | 0,916     | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| 2.2             | Производственное         | РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) <sup>-0,58</sup>      | 0,497          | 0,705     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 3               | Ленинградская область    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Офисы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 3.1             | Производственное         | РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) <sup>-0,748</sup>     | 0,678          | 0,823     | руб./кв. м           | км                  | высокая                      |
| 4               | Ярославль                |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
|                 | Офисы                    |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| 4.1             | Производственное         | РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) <sup>-0,946</sup>  | 0,851          | 0,922     | руб./кв. м           | км                  | очень высокая                |
| *Шкала Чеддока: |                          |                                                        |                |           |                      |                     |                              |
| Значение R      | 0,1 – 0,3                | 0,3 – 0,5                                              | 0,5 – 0,7      | 0,7 – 0,9 | 0,9 – 0,999          |                     |                              |
| Теснота связи   | слабая                   | умеренная                                              | заметьная      | высокая   | очень высокая        |                     |                              |

Источник:СРК-2018 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличие основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и



информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МКЖ

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,26               |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,18               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,14               |
| 4 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,14               |
| 5 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,11               |
| 6 | Наличие газоснабжения на участке               | 0,10               |

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ЖКЖ

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,27               |
| 2 | Передаваемые имущественные права               | 0,18               |
| 3 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,14               |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,14               |
| 5 | Наличие водоснабжения на участке               | 0,11               |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,10               |

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты размещения

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,38               |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,15               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,14               |
| 4 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,11               |
| 5 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,11               |
| 6 | Наличие газоснабжения и канализации на участке | 0,08               |

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

| № | Наименование фактора                           | Значимость фактора |
|---|------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка              | 0,29               |
| 2 | Интенсивность транспортного потока             | 0,21               |
| 3 | Передаваемые имущественные права               | 0,12               |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба)                | 0,11               |
| 5 | Наличие электроснабжения на участке            | 0,11               |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,08               |
| 7 | Наличие газоснабжения на участке               | 0,08               |

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть

вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение

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

Таблица 32

| Земельные участки. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|--------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв. м                                   |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                  |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки                                 | <1500      | 1,00   | 1,10      | 1,20      | 1,30       | 1,40   |
|                                                  | 1500-3000  | 0,90   | 1,00      | 1,10      | 1,20       | 1,30   |
|                                                  | 3000-6000  | 0,74   | 0,89      | 1,00      | 1,10       | 1,24   |
|                                                  | 6000-10000 | 0,67   | 0,81      | 0,91      | 1,00       | 1,04   |
|                                                  | >10000     | 0,65   | 0,78      | 0,87      | 0,95       | 1,00   |

Таблица 33

| Земельные участки под индустриальную застройку<br>(промышленного назначения). Данные, усредненные по России |       |        |       |       |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Площадь, га                                                                                                 |       | аналог |       |       |      |      |
|                                                                                                             |       | <1     | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10  |
| объект<br>оценки                                                                                            | <1    | 1,00   | 1,11  | 1,28  | 1,45 | 1,54 |
|                                                                                                             | 1-2,5 | 0,90   | 1,00  | 1,15  | 1,31 | 1,39 |
|                                                                                                             | 2,5-5 | 0,78   | 0,87  | 1,00  | 1,14 | 1,20 |
|                                                                                                             | 5-10  | 0,68   | 0,78  | 0,88  | 1,00 | 1,06 |
|                                                                                                             | >10   | 0,60   | 0,72  | 0,83  | 0,95 | 1,00 |

Таблица 34

| Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты<br>рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России |         |        |         |         |         |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, га                                                                                                                      |         | аналог |         |         |         |      |
|                                                                                                                                  |         | <0,1   | 0,1-0,5 | 0,5-1,0 | 1,0-5,0 | >5   |
| объект<br>оценки                                                                                                                 | <0,1    | 1,00   | 1,14    | 1,25    | 1,44    | 1,57 |
|                                                                                                                                  | 0,1-0,5 | 0,88   | 1,00    | 1,12    | 1,25    | 1,32 |
|                                                                                                                                  | 0,5-1,0 | 0,70   | 0,90    | 1,00    | 1,13    | 1,18 |
|                                                                                                                                  | 1,0-5,0 | 0,70   | 0,79    | 0,89    | 1,00    | 1,05 |
|                                                                                                                                  | >5      | 0,65   | 0,76    | 0,85    | 0,95    | 1,00 |

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|---------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв. м                                          |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                         |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки                                        | <1500      | 1,00   | 1,05      | 1,15      | 1,24       | 1,37   |
|                                                         | 1500-3000  | 0,85   | 1,00      | 1,09      | 1,17       | 1,21   |
|                                                         | 3000-6000  | 0,87   | 0,92      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
|                                                         | 6000-10000 | 0,81   | 0,85      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
|                                                         | >10000     | 0,79   | 0,84      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

Таблица 36

| Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по<br>России |         |        |         |       |      |  |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|-------|------|--|
| Площадь, га                                                 |         | аналог |         |       |      |  |
|                                                             |         | <0,5   | 0,5-1,5 | 1,5-5 | >5   |  |
| объект<br>оценки                                            | <0,5    | 1,00   | 1,12    | 1,25  | 1,44 |  |
|                                                             | 0,5-1,5 | 0,90   | 1,00    | 1,21  | 1,29 |  |
|                                                             | 1,5-5   | 0,74   | 0,83    | 1,00  | 1,07 |  |
|                                                             | >5      | 0,60   | 0,77    | 0,93  | 1,00 |  |

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 54

| Земельные участки сельскохозяйственного назначения |        |        |       |        |      |
|----------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|------|
| Площадь, га                                        |        | аналог |       |        |      |
|                                                    |        | <10    | 10-30 | 30-100 | ≥100 |
| объект<br>оценки                                   | <10    | 1,00   | 1,08  | 1,22   | 1,28 |
|                                                    | 10-30  | 0,93   | 1,00  | 1,13   | 1,19 |
|                                                    | 30-100 | 0,82   | 0,88  | 1,00   | 1,05 |
|                                                    | ≥100   | 0,78   | 0,84  | 0,96   | 1,00 |

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер Л.А.

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость

объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

| № п/п                           | Наименование ЗУ                                               | Условия                                                                        |                                                                 | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Городские земельные участки     |                                                               |                                                                                |                                                                 |                         |                                       |
| 1                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала                                                           | Удаление на 0,5-0,8 км                                          | 0...21%                 | Города РФ                             |
| 2                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро                                                               | Удаление на 0,3-0,4 км                                          | 0...13%                 | Мск, СПб                              |
| 3                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта                                                | Удаление на 0,3-0,5 км                                          | 0...9%                  | Города РФ                             |
| 4                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта                                                | Удаление на 0,1-0,2 км                                          | различия не выявлены    | Мск, СПб                              |
| 5                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие разном переезд                                                         | Удаление на 0,3-0,5 км                                          | различия не выявлены    | Мск, СПб                              |
| 6                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие инженерных сетей на участке                                            | Отсутствие инженерных сетей                                     | различия не выявлены    | Мск, СПб                              |
| 7                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие ИРД                                                                    | Без ИРД                                                         | 10...28%                | Мск, СПб, МО                          |
| 8                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие культурно-исторического ансамбля                                       | Удаленность от ансамбля до 0,5 км.                              | 0...12%                 | Мск, СПб                              |
| 9                               | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие источников экологической опасности (свалки, мусоросжигательные заводы) | Отсутствие источников экологической опасности в радиусе до 3 км | 0...128%                | Мск, СПб                              |
| Земли мелких населенных пунктов |                                                               |                                                                                |                                                                 |                         |                                       |
| 1                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие газа на участке                                                        | Отсутствие газа и возможности подключения                       | 10...24%                | Брянский край, МО, Ленинградская обл. |
| 2                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие газа рядом с участком                                                  | Отсутствие газа и возможности подключения                       | 12...23%                | Брянский край, МО, Ленинградская обл. |
| 3                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие леса или водоема рядом                                                 | Отсутствие леса, водоема                                        | 5...13%                 | Брянский край, МО, Ленинградская обл. |
| 4                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие культурно-исторического ансамбля                                       | Удаленность от ансамбля до 1,5 км.                              | 0...18%                 | Брянский край, МО, Ленинградская обл. |
| 5                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие разном переезд                                                         | Удаление на 0,3-0,5 км                                          | 0...8%                  | МО                                    |
| 6                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие школы                                                                  | Отсутствие школы                                                | 0...12%                 | МО                                    |
| 7                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие разном федеральной трассы                                              | Отсутствие федеральной трассы                                   | 0...25%                 | МО                                    |
| 8                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие разном федеральной трассы                                              | Отсутствие федеральной трассы                                   | 0...25%                 | МО                                    |
| Земли населенных пунктов        |                                                               |                                                                                |                                                                 |                         |                                       |
| 9                               | Под и.ж.с.                                                    | Наличие дороги с твердым покрытием                                             | Дорога грунтовая, гравийная                                     | 0...8%                  | МО                                    |
| 10                              | Под и.ж.с.                                                    | Наличие магазинов                                                              | Отсутствие магазинов                                            | 0...38%                 | МО                                    |
| Земли населенных пунктов        |                                                               |                                                                                |                                                                 |                         |                                       |
| 1                               | Под коттеджную застройку                                      | Наличие общей планировки                                                       | Отсутствие общей планировки                                     | 8...16%                 | МО                                    |
| 2                               | Под коттеджную застройку                                      | Наличие разном выезда на федеральную или муниципальную трассу                  | Выезд свыше 2 км                                                | 0...11%                 | МО                                    |
| 3                               | Под коттеджную застройку                                      | Наличие дороги с твердым покрытием                                             | Дорога грунтовая, гравийная                                     | 0...10%                 | МО                                    |
| 4                               | Под коттеджную застройку                                      | Наличие леса и водоема                                                         | Отсутствие леса, водоема                                        | 4...15%                 | МО                                    |
| 5                               | Под коттеджную застройку                                      | Централизованная охрана участка                                                | Без охраны                                                      | 4...6%                  | МО                                    |



### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 11,9%          | 11,3%                  | 12,5% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,2%          | 9,5%                   | 10,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4%          | 14,5%                  | 16,3% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,4%          | 10,6%                  | 12,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,3%           | 8,6%                   | 9,9%  |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 13,9%          | 13,2%                  | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8%          | 11,1%                  | 12,6% |

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                      |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                      |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 11,9%          | 7,3%                 | 16,4% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,2%          | 6,3%                 | 14,0% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4%          | 10,3%                | 20,6% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,4%          | 7,0%                 | 15,8% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,3%           | 5,3%                 | 13,3% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 13,9%          | 9,1%                 | 18,7% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8%          | 7,0%                 | 16,6% |

### 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 соответствии 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.

#### *Метод сравнения продаж*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого

аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

**Данный метод был использован при оценке объектов.**

*Метод выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Метод распределения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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



соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

*Метод остатка*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов

целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

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

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

#### *Метод предполагаемого использования*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход, по мнению Оценщика, может быть применен по отношению к Объекту оценки, но в связи с тем, что строительство такого жилья в 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 Тверской области 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 земельного участка.**

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

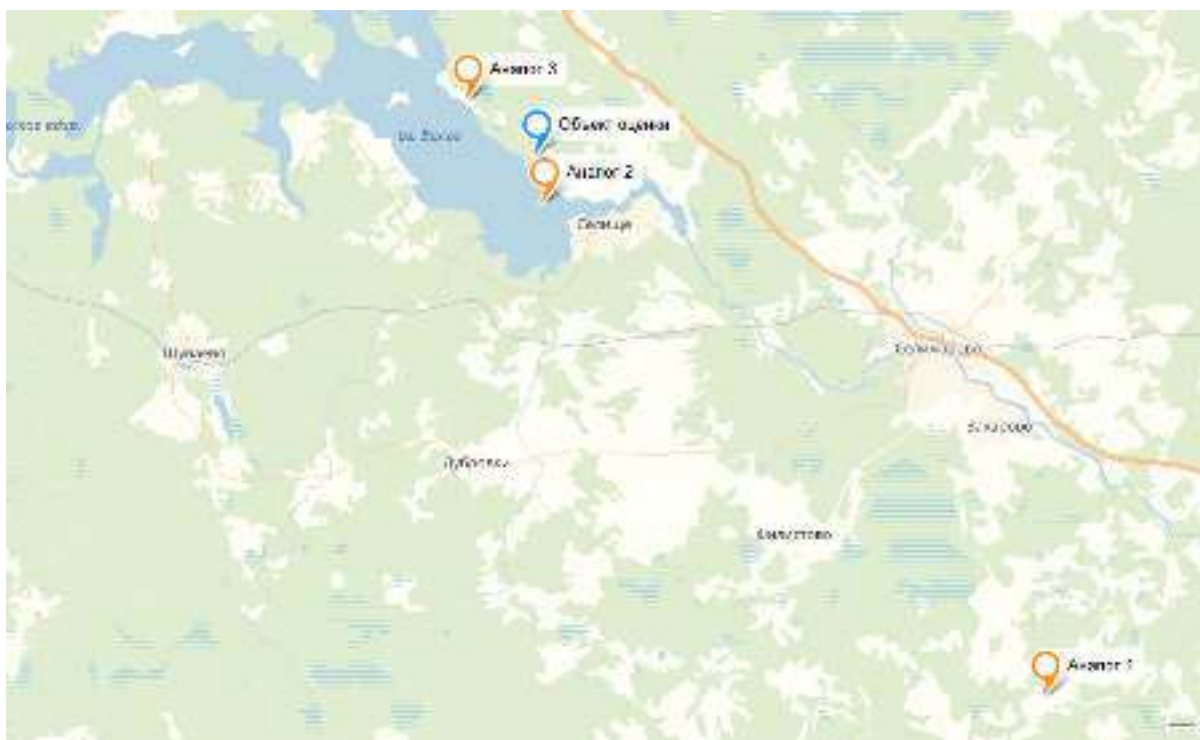
Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

#### **Выбор единицы сравнения**

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости: 1 кв.м., 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 кв.м..



**Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов**

#### 4.2.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа для объектов общей площадью от 1500 кв.м. до 3000 кв.м.

Таблица 6

| Элемент сравнения                 | Единица измер.                                                            | Объект оценки                                               | Объекты сравнения                                                                                                                                               |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                           |                                                             | 1                                                                                                                                                               | 2                                                                                                         | 3                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цена предложения                  | руб.                                                                      | от 1500 до 3000                                             | 350 000                                                                                                                                                         | 481 600                                                                                                   | 1 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Общая площадь, сот.               | кв.м.                                                                     |                                                             | 1 600                                                                                                                                                           | 2 200                                                                                                     | 5 000                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Источник информации               |                                                                           |                                                             | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1231012268">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1231012268</a> | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/</a> | <a href="https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_50_sotok_tverskaya_obl_selijarovskiy_r-n_d_zavire_2265147842/">https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_50_sotok_tverskaya_obl_selijarovskiy_r-n_d_zavire_2265147842/</a> |
| <b>Единица сравнения</b>          | кв.м.                                                                     |                                                             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Цена предложения                  | руб                                                                       |                                                             | 350 000                                                                                                                                                         | 481 600                                                                                                   | 1 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Цена за ед. площади               | руб/ кв.м.                                                                |                                                             | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Корректировки</b>              | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |                                                             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Право собственности</b>        |                                                                           | полное                                                      | полное                                                                                                                                                          | полное                                                                                                    | полное                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                             | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                             | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Условия финансирования</b>     |                                                                           | рыночные                                                    | рыночные                                                                                                                                                        | рыночные                                                                                                  | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                             | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                             | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Условия продажи</b>            |                                                                           |                                                             | Торг                                                                                                                                                            | Торг                                                                                                      | Торг                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                             | -13%                                                                                                                                                            | -13%                                                                                                      | -13%                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                             | 190,31                                                                                                                                                          | 190,45                                                                                                    | 174,00                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Дата продажи (дата оценки)</b> |                                                                           | апрель 19                                                   | апрель 19                                                                                                                                                       | апрель 19                                                                                                 | апрель 19                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                             | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                             | 190,31                                                                                                                                                          | 190,45                                                                                                    | 174,00                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Местоположение</b>             |                                                                           | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское | деревня, Селижаровский район, Тверская область, Быково, Селижарово,                                                                                             | Тверская область, Селижаровский район, Турбаза Чайка                                                      | Тверская область, Селижаровский район, деревня Завирье                                                                                                                                                                                                                        |

| Элемент сравнения                   | Единица измер. | Объект оценки                   | Объекты сравнения |            |            |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                     |                |                                 | 1                 | 2          | 3          |
|                                     |                | поселение, н.п. Турбаза «Чайка» | Тверская область  |            |            |
| Местоположение                      |                | Хорошее                         | Хорошее           | Хорошее    | Хорошее    |
| Корректировка                       | %              |                                 | 0,0%              | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                 | 190,31            | 190,45     | 174,00     |
| <b>Физические характеристики</b>    |                |                                 |                   |            |            |
| <b>Общая площадь</b>                | кв.м.          | от 1500 до 3000                 | 1 600             | 2 200      | 5 000      |
| Корректировка                       | %              |                                 | 0%                | 0%         | +9%        |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                 | 190,31            | 190,45     | 189,66     |
| <b>Назначение</b>                   |                | жилищное строительство          | ИЖС               | ИЖС        | ИЖС        |
| Корректировка                       | %              |                                 | 0,0%              | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                 | 190,31            | 190,45     | 189,66     |
| <b>Инженерные коммуникации</b>      |                | по границе                      | по границе        | по границе | по границе |
| Корректировка                       | %              |                                 | 0,0%              | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                 | 190,31            | 190,45     | 189,66     |
| <b>Экономические характеристики</b> |                |                                 |                   |            |            |
| Корректировка                       | %              |                                 | 0,0%              | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                 | 190,31            | 190,45     | 189,66     |
| <b>Количество корректировок</b>     |                |                                 | 1                 | 1          | 2          |
| <b>1/ n</b>                         |                |                                 | 1                 | 1          | 0,5        |
| <b>Сумма (1/ n)</b>                 |                |                                 | 2,5               |            |            |
| <b>Весовые коэффициенты</b>         |                |                                 | 0,4               | 0,4        | 0,2        |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>    | руб/ кв.м.     |                                 | 190,24            |            |            |

## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на торг (таблица для объектов недвижимости в различных городах РФ)

| Наименование объекта   | Жилая         |                 | Дачный       |                | Офисный       |                 | Промышленно-складской |                 | Земельный участок |
|------------------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
|                        | Аукцион       | Продажа         | Аукцион      | Продажа        | Аукцион       | Продажа         | Аукцион               | Продажа         | Продажа           |
| Крупные города         |               |                 |              |                |               |                 |                       |                 |                   |
| Москва                 | 4-8<br>(9)    | 7-9<br>(8)      | 4-8<br>(9)   | 5-10<br>(9)    | 5-8<br>(9,2)  | 5-12<br>(10)    | 5-8<br>(8,9)          | 10-12<br>(11)   | 9-14<br>(11,5)    |
| Санкт-Петербург        | 4-8<br>(9)    | 7-9<br>(8)      | 5-7<br>(7,5) | 7-10<br>(8,5)  | 5-7<br>(8)    | 7-10<br>(8,5)   | 5-8<br>(8)            | 10-14<br>(11)   | 10-14<br>(11)     |
| Краснодар              | 4-8<br>(9,5)  | 6-9<br>(7,5)    | 5-7<br>(6)   | 8-11<br>(8,5)  | 4-7<br>(7,5)  | 6-11<br>(10)    | 5-8<br>(8,5)          | 10-13<br>(11)   | 10-13<br>(11)     |
| Казань                 | 4-8<br>(9)    | 6-10<br>(8,2)   | 5-9<br>(7)   | 8-12<br>(10)   | 6-8<br>(9)    | 10-13<br>(11)   | 5-10<br>(9)           | 10-14<br>(12)   | 10-14<br>(12)     |
| Новосибирск            | 5-7<br>(9)    | 7-9<br>(8)      | 5-8<br>(7,5) | 10-12<br>(11)  | 5-7<br>(9)    | 9-12<br>(10,5)  | 6-7<br>(8,5)          | 10-12<br>(11)   | 10-14<br>(11)     |
| Ростов-на-Дону         | 5-7<br>(9)    | 7-10<br>(8,5)   | 5-8<br>(7,5) | 10-12<br>(11)  | 5-7<br>(9)    | 10-12<br>(11)   | 6-8<br>(9)            | 11-14<br>(12,5) | 10-14<br>(12)     |
| С. Петербург           | 4-8<br>(9)    | 7-9<br>(8)      | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(9,5)  | 5-8<br>(9)    | 6-10<br>(10,5)  | 7-10<br>(8,5)         | 10-13<br>(11)   | 10-13<br>(11)     |
| Средние и малые города | 5-7<br>(9)    | 8-11<br>(9)     | 6-8<br>(7)   | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(9)    | 10-13<br>(11)   | 7-9<br>(9)            | 11-14<br>(12)   | 11-14<br>(12)     |
| Средние города         |               |                 |              |                |               |                 |                       |                 |                   |
| Ижевск                 | 4-8<br>(9)    | 8-9<br>(8,5)    | 5-8<br>(7)   | 10-12<br>(11)  | 5-7<br>(9)    | 8-11<br>(10)    | 7-9<br>(9)            | 10-13<br>(11)   | 10-13<br>(11)     |
| Омск                   | 5-8<br>(9,5)  | 7-10<br>(8,5)   | 5-8<br>(7)   | 10-12<br>(11)  | 5-8<br>(9)    | 9-12<br>(10,5)  | 8-10<br>(9)           | 11-13<br>(12,5) | 10-14<br>(12)     |
| Самарск                | 5-10<br>(8,5) | 11-13<br>(12)   |              | 12-14<br>(13)  |               | 13-14<br>(13,5) |                       | 11-14<br>(12,5) | 11-14<br>(12,5)   |
| Сыктывкар              | 5-7<br>(9)    | 11-12<br>(11,5) | 5-8<br>(8,5) | 9-12<br>(10)   | 6-8<br>(9)    | 9-12<br>(10,5)  | 7-10<br>(9,5)         | 11-14<br>(12,5) | 12-14<br>(13,5)   |
| Томск                  | 5-7<br>(9)    | 8-10<br>(10)    | 5-8<br>(7,5) | 9-12<br>(12,5) | 7-9<br>(9)    | 11-13<br>(12)   | 8-10<br>(11,5)        | 11-14<br>(12,5) | 10-14<br>(11)     |
| Тюль                   | 5-8<br>(9,5)  | 11-12<br>(10)   | 8-9<br>(7,5) | 10-14<br>(12)  | 6-9<br>(10,5) | 9-13<br>(11)    | 7-10<br>(9,5)         | 11-14<br>(12)   | 12-14<br>(13)     |

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -13%.

### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. . – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018, где:

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|---------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                           |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                         |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки                                           | <1500      | 1,00   | 1,05      | 1,15      | 1,24       | 1,27   |
|                                                         | 1500-3000  | 0,95   | 1,00      | 1,09      | 1,17       | 1,21   |
|                                                         | 3000-6000  | 0,87   | 0,92      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
|                                                         | 6000-10000 | 0,81   | 0,85      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
|                                                         | >10000     | 0,79   | 0,83      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется  $(Ca/Co-1)*100\%$

**Таблица 7**

| Характеристика        | Объект оценки   | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-----------------------|-----------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м. | от 1500 до 3000 | 1 600    | 2 200    | 5 000    |
| Коэффициент           | 1               | 1        | 1        | 1,09     |
| Корректировка         |                 | 0%       | 0%       | +9%      |

*Местоположение*

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

*Категория земель, разрешенное использование*

Объект оценки, не отличается от объектов-аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

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

*Право собственности*

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

*Дата предложения (изменение цен предложения во времени)*

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

*Веса аналогов*

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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



**Расчет стоимости методом сравнительного анализа для объектов общей площадью от 6000 кв.м. до 10000 кв.м.**

**Таблица 8**

| Элемент сравнения                 | Единица измер.                                                            | Объект оценки                                      | Объекты сравнения                                                                                                                                               |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                           |                                                    | 1                                                                                                                                                               | 2                                                                                                         | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Цена предложения                  | руб.                                                                      |                                                    | 350 000                                                                                                                                                         | 481 600                                                                                                   | 1 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Общая площадь, сот.               | кв.м.                                                                     | От <b>6 000 до 10 000</b>                          | 1 600                                                                                                                                                           | 2 200                                                                                                     | 5 000                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Источник информации               |                                                                           |                                                    | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1231012268">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1231012268</a> | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/</a> | <a href="https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_50_sotok_tverskaya_oblasti_selijarovskiy_rayon_d_zavire_2265147842/">https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_50_sotok_tverskaya_oblasti_selijarovskiy_rayon_d_zavire_2265147842/</a> |
| <b>Единица сравнения</b>          | кв.м.                                                                     |                                                    |                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цена предложения                  | руб                                                                       |                                                    | 350 000                                                                                                                                                         | 481 600                                                                                                   | 1 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Цена за ед. площади               | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Корректировки</b>              | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |                                                    |                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Право собственности</b>        |                                                                           | полное                                             | полное                                                                                                                                                          | полное                                                                                                    | полное                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                    | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Условия финансирования</b>     |                                                                           | рыночные                                           | рыночные                                                                                                                                                        | рыночные                                                                                                  | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                    | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Условия продажи</b>            |                                                                           |                                                    | Торг                                                                                                                                                            | Торг                                                                                                      | Торг                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                    | -13%                                                                                                                                                            | -13%                                                                                                      | -13%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 190,31                                                                                                                                                          | 190,45                                                                                                    | 174,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Дата продажи (дата оценки)</b> |                                                                           | апрель 19                                          | апрель 19                                                                                                                                                       | апрель 19                                                                                                 | апрель 19                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                    | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 190,31                                                                                                                                                          | 190,45                                                                                                    | 174,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Местоположение</b>             |                                                                           | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское | деревня, Селижаровский район, Тверская область, Быково,                                                                                                         | Тверская область, Селижаровский район, Турбаза Чайка                                                      | Тверская область, Селижаровский район, деревня Завирье                                                                                                                                                                                                                                    |

| Элемент сравнения                   | Единица измер. | Объект оценки                            | Объекты сравнения            |            |            |
|-------------------------------------|----------------|------------------------------------------|------------------------------|------------|------------|
|                                     |                |                                          | 1                            | 2          | 3          |
|                                     |                | сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» | Селижарово, Тверская область |            |            |
| Местоположение                      |                | Хорошее                                  | Хорошее                      | Хорошее    | Хорошее    |
| Корректировка                       | %              |                                          | 0,0%                         | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 190,31                       | 190,45     | 174,00     |
| <b>Физические характеристики</b>    |                |                                          |                              |            |            |
| <b>Общая площадь</b>                | кв.м.          | От 6 000 до 10 000                       | 1 600                        | 2 200      | 5 000      |
| Корректировка                       | %              |                                          | -15%                         | -15%       | -7%        |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 161,77                       | 161,88     | 161,82     |
| <b>Назначение</b>                   |                | жилищное строительство                   | ИЖС                          | ИЖС        | ИЖС        |
| Корректировка                       | %              |                                          | 0,0%                         | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 161,77                       | 161,88     | 161,82     |
| <b>Инженерные коммуникации</b>      |                |                                          |                              |            |            |
| Корректировка                       | %              | по границе                               | по границе                   | по границе | по границе |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 161,77                       | 161,88     | 161,82     |
| <b>Экономические характеристики</b> |                |                                          |                              |            |            |
| Корректировка                       | %              |                                          | 0,0%                         | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 161,77                       | 161,88     | 161,82     |
| <b>Количество корректировок</b>     |                |                                          | 2                            | 2          | 2          |
| <b>1/ n</b>                         |                |                                          | 0,5                          | 0,5        | 0,5        |
| <b>Сумма (1/ n)</b>                 |                |                                          | 1.5                          |            |            |
| <b>Весовые коэффициенты</b>         |                |                                          | 0,33333                      | 0,33333    | 0,33333    |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>    | руб/ кв.м.     |                                          | 161,82                       |            |            |

## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на торг (таблица для объектов недвижимости в различных городах РФ)

| Наименование объекта   | Жилая         |                 | Дачный       |                | Офисный      |                 | Промышленно-складской |                 | Земельный участок |
|------------------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
|                        | Аукцион       | Продажа         | Аукцион      | Продажа        | Аукцион      | Продажа         | Аукцион               | Продажа         | Продажа           |
| Крупные города         |               |                 |              |                |              |                 |                       |                 |                   |
| Москва                 | 4-8<br>(3)    | 7-9<br>(8)      | 4-8<br>(3)   | 8-10<br>(9)    | 5-8<br>(3,2) | 8-12<br>(10)    | 5-8<br>(6,3)          | 10-12<br>(11)   | 9-14<br>(11,3)    |
| Санкт-Петербург        | 4-6<br>(3)    | 7-9<br>(8)      | 4-8<br>(3,5) | 8-10<br>(8,5)  | 5-7<br>(3)   | 7-10<br>(8,5)   | 5-8<br>(8)            | 10-14<br>(11)   | 10-14<br>(11)     |
| Краснодар              | 4-6<br>(3,5)  | 6-9<br>(7,5)    | 5-7<br>(6)   | 8-11<br>(8,5)  | 4-7<br>(3,5) | 6-10<br>(10)    | 5-8<br>(6,5)          | 10-13<br>(11)   | 10-13<br>(11)     |
| Казань                 | 4-6<br>(3)    | 7-10<br>(8,2)   | 5-8<br>(7)   | 8-12<br>(10)   | 6-8<br>(7)   | 10-12<br>(11)   | 5-10<br>(8)           | 10-14<br>(12)   | 10-14<br>(12)     |
| Новосибирск            | 5-7<br>(3)    | 7-9<br>(8)      | 5-8<br>(7,5) | 10-12<br>(11)  | 5-7<br>(3)   | 9-12<br>(10,5)  | 6-8<br>(6,5)          | 10-12<br>(11)   | 10-14<br>(11)     |
| Ростов-на-Дону         | 5-7<br>(3)    | 7-10<br>(8,5)   | 5-8<br>(7,5) | 10-12<br>(11)  | 5-7<br>(3)   | 10-12<br>(11)   | 6-8<br>(7)            | 11-14<br>(12,5) | 10-14<br>(12)     |
| С. Петербург           | 4-6<br>(3)    | 7-9<br>(8)      | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(8,5)  | 5-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5)  | 7-10<br>(8,5)         | 10-13<br>(11)   | 10-13<br>(11)     |
| Средние и малые города | 5-7<br>(3)    | 8-11<br>(9)     | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10)   | 6-8<br>(7)   | 10-12<br>(11)   | 7-9<br>(7,5)          | 11-14<br>(12,5) | 11-14<br>(12,5)   |
| Средние города         |               |                 |              |                |              |                 |                       |                 |                   |
| Набережные Челны       | 4-6<br>(3)    | 8-9<br>(8,5)    | 5-8<br>(7)   | 10-12<br>(11)  | 5-7<br>(3)   | 8-11<br>(9,5)   | 7-9<br>(8)            | 10-13<br>(11)   | 10-13<br>(11)     |
| Омск                   | 5-8<br>(3,2)  | 7-10<br>(8,2)   | 5-8<br>(7)   | 10-12<br>(11)  | 5-8<br>(3)   | 9-12<br>(10,2)  | 8-10<br>(8)           | 11-13<br>(12,5) | 10-14<br>(12)     |
| Самарск                | 5-10<br>(8,5) | 11-13<br>(12)   |              | 12-14<br>(13)  |              | 13-14<br>(13,5) |                       | 11-14<br>(12,5) | 11-14<br>(12,5)   |
| Сыктывкар              | 5-7<br>(3)    | 11-12<br>(11,5) | 5-8<br>(6,5) | 9-12<br>(10)   | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10)    | 7-10<br>(8,5)         | 11-14<br>(12,5) | 12-14<br>(13,5)   |
| Томск                  | 5-7<br>(3)    | 8-10<br>(9)     | 5-8<br>(7,5) | 9-12<br>(10,5) | 7-9<br>(3)   | 11-13<br>(12)   | 8-10<br>(8,5)         | 11-14<br>(12,5) | 10-14<br>(11)     |
| Тюрь                   | 5-8<br>(3,5)  | 8-12<br>(10)    | 6-9<br>(7,5) | 10-14<br>(12)  | 6-9<br>(3,2) | 9-13<br>(11)    | 7-10<br>(8,5)         | 11-14<br>(12,5) | 12-14<br>(13)     |

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -13%.

### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. . – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018, где:

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|---------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                           |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                         |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки                                           | <1500      | 1,00   | 1,05      | 1,15      | 1,24       | 1,27   |
|                                                         | 1500-3000  | 0,95   | 1,00      | 1,09      | 1,17       | 1,21   |
|                                                         | 3000-6000  | 0,87   | 0,92      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
|                                                         | 6000-10000 | 0,81   | 0,85      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
|                                                         | >10000     | 0,79   | 0,83      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется  $(Ca/Co-1)*100\%$

**Таблица 9**

| Характеристика        | Объект оценки      | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-----------------------|--------------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м. | От 6 000 до 10 000 | 1 600    | 2 200    | 5 000    |
| Коэффициент           | 1                  | 0,85     | 0,85     | 0,93     |
| Корректировка         |                    | -15%     | -15%     | -7%      |

*Местоположение*

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

*Категория земель, разрешенное использование*

Объект оценки, не отличается от объектов- аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

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

*Право собственности*

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

*Дата предложения (изменение цен предложения во времени)*

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

*Веса аналогов*

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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

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

**Таблица 10**

| Элемент сравнения                 | Единица измер.                                                            | Объект оценки                                      | Объекты сравнения                                                                                                                                               |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                           |                                                    | 1                                                                                                                                                               | 2                                                                                                         | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Цена предложения                  | руб.                                                                      |                                                    | 350 000                                                                                                                                                         | 481 600                                                                                                   | 1 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Общая площадь, сот.               | кв.м.                                                                     | <b>свыше 10 000</b>                                | 1 600                                                                                                                                                           | 2 200                                                                                                     | 5 000                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Источник информации               |                                                                           |                                                    | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1231012268">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1231012268</a> | <a href="https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/">https://tver.cian.ru/sale/suburban/197870036/</a> | <a href="https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_50_sotok_tverskaya_oblasti_selijarovskiy_rayon_d_zavire_2265147842/">https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_50_sotok_tverskaya_oblasti_selijarovskiy_rayon_d_zavire_2265147842/</a> |
| <b>Единица сравнения</b>          | кв.м.                                                                     |                                                    |                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цена предложения                  | руб                                                                       |                                                    | 350 000                                                                                                                                                         | 481 600                                                                                                   | 1 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Цена за ед. площади               | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Корректировки</b>              | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |                                                    |                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Право собственности</b>        |                                                                           | полное                                             | полное                                                                                                                                                          | полное                                                                                                    | полное                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                    | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Условия финансирования</b>     |                                                                           | рыночные                                           | рыночные                                                                                                                                                        | рыночные                                                                                                  | рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                    | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 218,75                                                                                                                                                          | 218,91                                                                                                    | 200,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Условия продажи</b>            |                                                                           |                                                    | Торг                                                                                                                                                            | Торг                                                                                                      | Торг                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                    | -13%                                                                                                                                                            | -13%                                                                                                      | -13%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 190,31                                                                                                                                                          | 190,45                                                                                                    | 174,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Дата продажи (дата оценки)</b> |                                                                           | апрель 19                                          | апрель 19                                                                                                                                                       | апрель 19                                                                                                 | апрель 19                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Корректировка                     | %                                                                         |                                                    | 0,0%                                                                                                                                                            | 0,0%                                                                                                      | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Скорректированная цена            | руб/ кв.м.                                                                |                                                    | 190,31                                                                                                                                                          | 190,45                                                                                                    | 174,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Местоположение</b>             |                                                                           | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское | деревня, Селижаровский район, Тверская область, Быково,                                                                                                         | Тверская область, Селижаровский район, Турбаза Чайка                                                      | Тверская область, Селижаровский район, деревня Завирье                                                                                                                                                                                                                                    |

| Элемент сравнения                   | Единица измер. | Объект оценки                            | Объекты сравнения            |            |            |
|-------------------------------------|----------------|------------------------------------------|------------------------------|------------|------------|
|                                     |                |                                          | 1                            | 2          | 3          |
|                                     |                | сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» | Селижарово, Тверская область |            |            |
| Местоположение                      |                | Хорошее                                  | Хорошее                      | Хорошее    | Хорошее    |
| Корректировка                       | %              |                                          | 0,0%                         | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 190,31                       | 190,45     | 174,00     |
| <b>Физические характеристики</b>    |                |                                          |                              |            |            |
| <b>Общая площадь</b>                | кв.м.          | <b>свыше 10 000</b>                      | 1 600                        | 2 200      | 5 000      |
| Корректировка                       | %              |                                          | -17%                         | -17%       | -10%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 157,96                       | 158,07     | 156,60     |
| <b>Назначение</b>                   |                | жилищное строительство                   | ИЖС                          | ИЖС        | ИЖС        |
| Корректировка                       | %              |                                          | 0,0%                         | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 157,96                       | 158,07     | 156,60     |
| <b>Инженерные коммуникации</b>      |                | по границе                               | по границе                   | по границе | по границе |
| Корректировка                       | %              |                                          | 0,0%                         | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 157,96                       | 158,07     | 156,60     |
| <b>Экономические характеристики</b> |                |                                          |                              |            |            |
| Корректировка                       | %              |                                          | 0,0%                         | 0,0%       | 0,0%       |
| Скорректированная цена              | руб/ кв.м.     |                                          | 157,96                       | 158,07     | 156,60     |
| <b>Количество корректировок</b>     |                |                                          | 2                            | 2          | 2          |
| <b>1/ n</b>                         |                |                                          | 0,5                          | 0,5        | 0,5        |
| <b>Сумма (1/ n)</b>                 |                |                                          | 1.5                          |            |            |
| <b>Весовые коэффициенты</b>         |                |                                          | 0,33333                      | 0,33333    | 0,33333    |
| <b>Цена за ед. общей площади</b>    | руб/ кв.м.     |                                          | 157,54                       |            |            |



## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидок на торг по городам

Таблица 13.2

Значения корректировок на торг скидок для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Наименование пункта    | Жилые      |            | Дачные     |             | Офисные      |              | Промышленно-складские |               | Помещения      |
|------------------------|------------|------------|------------|-------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|----------------|
|                        | Аренда     | Продажа    | Аренда     | Продажа     | Аренда       | Продажа      | Аренда                | Продажа       |                |
| <b>Крупные города</b>  |            |            |            |             |              |              |                       |               |                |
| Псков                  | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9,2) | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Псков-область          | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Краснодар              | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Москва                 | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Псков-область          | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Псков-область          | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| С. Петербург           | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Средние и малые города | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| <b>Средние города</b>  |            |            |            |             |              |              |                       |               |                |
| Ижевск                 | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Омск                   | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Самара                 | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Тюмень                 | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |
| Тверь                  | 4-8<br>(9) | 7-9<br>(8) | 4-8<br>(9) | 6-10<br>(9) | 2-8<br>(9)   | 5-12<br>(10) | 2-8<br>(6,9)          | 10-12<br>(11) | 9-14<br>(11,5) |

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -13%.

### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов- аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018, где:

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России

| Площадь, кв.м |            | аналог |           |           |            |        |
|---------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
|               |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки | <1500      | 1,00   | 1,05      | 1,15      | 1,24       | 1,27   |
|               | 1500-3000  | 0,95   | 1,00      | 1,09      | 1,17       | 1,21   |
|               | 3000-6000  | 0,87   | 0,92      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
|               | 6000-10000 | 0,81   | 0,85      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
|               | >10000     | 0,79   | 0,83      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется  $(Ca/Co-1)*100\%$

Таблица 11

| Характеристика        | Объект оценки       | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-----------------------|---------------------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м. | <b>свыше 10 000</b> | 1 600    | 2 200    | 5 000    |
| Коэффициент           | 1                   | 0,83     | 0,83     | 0,9      |
| Корректировка         |                     | -17%     | -17%     | -10%     |

*Местоположение*

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

*Категория земель, разрешенное использование*

Объект оценки, не отличается от объектов-аналогов по разрешенному использованию и категории земель, которые прописаны в правоустанавливающих документах. Объект оценки как и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

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

*Право собственности*

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

*Дата предложения (изменение цен предложения во времени)*

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

*Веса аналогов*

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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

**Итоговая справедливая стоимость объекта оценки**

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                        | Категория земельного участка                         | Кадастровый номер | Общая площадь,<br>кв.м. | Стоимость за 1 кв.м,<br>руб. | Справедливая стоимость,<br>руб. | Справедливая стоимость,<br>руб., округленно |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| 1        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                          | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:139 | 2151                    | 190,24                       | 409 206,24                      | 410 000                                     |
| 2        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                          | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:141 | 2634                    | 190,24                       | 501 092,16                      | 500 000                                     |
| 3        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                          | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:142 | 2614                    | 190,24                       | 497 287,36                      | 500 000                                     |
| 4        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                          | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:135 | 1605                    | 190,24                       | 305 335,20                      | 310 000                                     |
| 5        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                          | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:137 | 2953                    | 190,24                       | 561 778,72                      | 560 000                                     |
| 6        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка»                          | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:138 | 2042                    | 190,24                       | 388 470,08                      | 390 000                                     |
| 7        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер Грибной, уч.4       | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:72  | 10 000                  | 161,82                       | 1 618 200,00                    | 1 620 000                                   |
| 8        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.3   | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:71  | 9 650                   | 161,82                       | 1 561 563,00                    | 1 560 000                                   |
| 9        | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Брусничный, уч.5/1 | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:70  | 10 000                  | 161,82                       | 1 618 200,00                    | 1 620 000                                   |
| 10       | Тверская область, Селижаровский район,                                                                | Земли населенных                                     | 69:29:0132003:67  | 11 000                  | 157,54                       | 1 732 940,00                    | 1 730 000                                   |

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                             | Категория земельного<br>участка                            | Кадастровый номер | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Стоимость<br>за 1 кв.м,<br>руб. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб. | Справедлива<br>я стоимость,<br>руб.,<br>округленно |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
|          | Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 5                                             | пунктов/Для жилищного<br>строительства                     |                   |                            |                                 |                                    |                                                    |
| 11       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 3   | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:66  | 11 000                     | 157,54                          | 1 732 940,00                       | 1 730 000                                          |
| 12       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 1/8 | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:65  | 11 000                     | 157,54                          | 1 732 940,00                       | 1 730 000                                          |
| 13       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.9      | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:57  | 14 500                     | 157,54                          | 2 284 330,00                       | 2 280 000                                          |
| 14       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.3      | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:54  | 10 500                     | 157,54                          | 1 654 170,00                       | 1 650 000                                          |
| 15       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.1      | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:53  | 10 000                     | 161,82                          | 1 618 200,00                       | 1 620 000                                          |
| 16       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.2   | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:52  | 9 700                      | 161,82                          | 1 569 654,00                       | 1 570 000                                          |
| 17       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.4   | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:51  | 10 500                     | 157,54                          | 1 654 170,00                       | 1 650 000                                          |
| 18       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.6   | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:50  | 10 000                     | 161,82                          | 1 618 200,00                       | 1 620 000                                          |
| 19       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.8   | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:49  | 9 500                      | 161,82                          | 1 537 290,00                       | 1 540 000                                          |
| 20       | Тверская область, Селижаровский район,                                                                     | Земли населенных                                           | 69:29:0132003:48  | 10 900                     | 157,54                          | 1 717 186,00                       | 1 720 000                                          |

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                               | Категория земельного<br>участка                            | Кадастровый номер | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Стоимость<br>за 1 кв.м,<br>руб. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб. | Справедлива<br>я стоимость,<br>руб.,<br>округленно |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
|          | Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.2                                                  | пунктов/Для жилищного<br>строительства                     |                   |                            |                                 |                                    |                                                    |
| 21       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.6        | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:46  | 10 000                     | 161,82                          | 1 618 200,00                       | 1 620 000                                          |
| 22       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.8        | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:45  | 11 000                     | 157,54                          | 1 732 940,00                       | 1 730 000                                          |
| 23       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.10       | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:44  | 11 000                     | 157,54                          | 1 732 940,00                       | 1 730 000                                          |
| 24       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч. 6       | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:42  | 10 000                     | 161,82                          | 1 618 200,00                       | 1 620 000                                          |
| 25       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.3     | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:41  | 10 000                     | 161,82                          | 1 618 200,00                       | 1 620 000                                          |
| 26       | Тверская область, Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, ул. Боровая | Земли населенных<br>пунктов/Для жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:171 | 7781                       | 161,82                          | 1 259 121,42                       | 1 260 000                                          |
| Итого    |                                                                                                              |                                                            |                   |                            |                                 | 35 892 754,18                      | 35 890 000                                         |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 12

**Таблица 12**

| Подходы:             | Справедливая стоимость, руб. |
|----------------------|------------------------------|
| Затратный подход     | Не применялся                |
| Сравнительный подход | 35 890 000                   |
| Доходный подход      | Не применялся                |

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

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

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

**Таблица 13**

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

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

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



характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 14:

**Таблица 14**

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

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

**Таблица 15**

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет округленно:

**35 890 000**

(Тридцать пять миллионов восемьсот девяносто тысяч рублей) ,

**В том числе:**

| № п/п | Местоположение                                                               | Категория земельного участка                         | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м. | Справедливая стоимость, руб., округленно |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------------|
| 1     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка» | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:139 | 2151                 | 410 000                                  |
| 2     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка» | Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства | 69:29:0132003:141 | 2634                 | 500 000                                  |
| 3     | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п.                 | Земли населенных пунктов/Для жилищного               | 69:29:0132003:142 | 2614                 | 500 000                                  |

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                                    | Категория<br>земельного<br>участка                            | Кадастровый номер | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб.,<br>округленно |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
|          | Турбаза «Чайка»                                                                                                   | строительства                                                 |                   |                            |                                                   |
| 4        | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка»                             | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:135 | 1605                       | 310 000                                           |
| 5        | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка»                             | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:137 | 2953                       | 560 000                                           |
| 6        | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка»                             | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:138 | 2042                       | 390 000                                           |
| 7        | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер<br>Грибной, уч.4       | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:72  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 8        | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Брусничный, уч.3   | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:71  | 9 650                      | 1 560 000                                         |
| 9        | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Брусничный, уч.5/1 | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:70  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 10       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 5    | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:67  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 11       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 3    | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:66  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 12       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Грибной , уч. 1/8  | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:65  | 11 000                     | 1 730 000                                         |

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                                 | Категория<br>земельного<br>участка                            | Кадастровый номер | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб.,<br>округленно |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| 13       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.9    | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:57  | 14 500                     | 2 280 000                                         |
| 14       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.3    | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:54  | 10 500                     | 1 650 000                                         |
| 15       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч.1    | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:53  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 16       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.2 | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:52  | 9 700                      | 1 570 000                                         |
| 17       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.4 | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:51  | 10 500                     | 1 650 000                                         |
| 18       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.6 | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:50  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 19       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.8 | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:49  | 9 500                      | 1 540 000                                         |
| 20       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.2    | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:48  | 10 900                     | 1 720 000                                         |
| 21       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.                                             | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:46  | 10 000                     | 1 620 000                                         |

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                                     | Категория<br>земельного<br>участка                            | Кадастровый номер | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб.,<br>округленно |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
|          | Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.6                                                                              |                                                               |                   |                            |                                                   |
| 22       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.8        | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:45  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 23       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», пер.<br>Лесной, уч.10       | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:44  | 11 000                     | 1 730 000                                         |
| 24       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, уч. 6       | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:42  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 25       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Родниковая, уч.3     | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:41  | 10 000                     | 1 620 000                                         |
| 26       | Тверская область,<br>Селижаровский район,<br>Селищенское с/п, н.п.<br>Турбаза «Чайка», ул.<br>Боровая, ул. Боровая | Земли населенных<br>пунктов/Для<br>жилищного<br>строительства | 69:29:0132003:171 | 7781                       | 1 260 000                                         |
| Итого    |                                                                                                                    |                                                               |                   |                            | 35 890 000                                        |

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.

*Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.*

## **6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

### **6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

### **6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;



✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

#### 11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

#### 12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

✓ *Сравнительный подход*—совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

✓ *Доходный подход*—совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом

оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

## СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

### Аналог 1

https://www.domofond.ru/stat/sobstvennik\_na\_priblizu\_sobstvennik\_1221012368

**350 000 Р** 21 811 Р/мес

**Земли поселений, 16 соток**  
 д. Селезневский район, Тверская область, Борово, Селезневское, Тверская область.

Выбрать интересную программу

Связаться с владельцами Добавить в избранное

**Земли поселений, 16 соток**  
 Подготовительный участок 16 соток. Обременение: Материнский капитал. Тверская обл., Селезневский р-н, д. Борово. Подготовку кадастра БТИ. По всем вопросам зв. тел. Домовая книга.

Создать закладку Распечатать Добавить в избранное Показать объявление

Скачать документы для сделки

**Информация о предложении**  
 Тип: Участок  
 Расстояние от центра: 4 км  
 Площадь: 16 соток  
 Цена: 350 000 Р  
 Цена за сотку: 21 875 Р  
 Тип объекта: Земли поселений  
 Дата публикации объявления: 3/4/2019  
 Дата обновления объявления: 3/4/2019

**Расположение**  
 д. Селезневский район, Тверская область, Борово, Селезневское, Тверская область.

**3 pizzas от 3 990 Р**

**ВАША ПРИБЫЛЬ — В НАШИХ КЕГАХ!**

### Аналог 2

https://www.domofond.ru/stat/sobstvennik\_na\_priblizu\_sobstvennik\_1221012368

Тверская область, Селезневский район, Турбуза Чайка. На фото

В избранное Добавить в избранное

**КРЕДИТ НА КВАРТИРУ До 7 млн Р**

**481 600 Р** 21 811 Р/мес

Создать закладку Добавить в избранное

Позвонить телефону

Написать сообщение

РНО: Премия Кипитал  
 Материнский капитал  
 Тип: Участок  
 Под: 65 соток

**Уменьшение кадастровой стоимости!**  
 Объекты от 1000м²  
 Мы сэкономили Клиентам рубли  
 1,0 млрд руб!  
 Москва

**Уменьшение кадастровой стоимости!**  
 Объекты от 1000м²  
 Мы сэкономили Клиентам рубли  
 1,0 млрд руб!  
 Москва

Площадь: 22 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Участок с кадастровым номером 69.29.0132903/99 расположен в коттеджном поселке "Сосновый берег" в живописном частном Сосновом Бору на живописном берегу озера Волга. К участку проведено

### Аналог 3

#### Земля под ИЖС в продажу

|                  |                |                  |                 |
|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Цена:            | 1 000 000 Р    | Общая площадь:   | 30 м²           |
| Цена за сотку:   | 33 333 Р       | Площадь участка: | 30 соток        |
| Комиссия агенту: | без комиссии   | Дата публикации: | 17 февраля 2018 |
| Тип участка:     | земель под ИЖС | Дата обновления: | 8 апреля        |
| Тип объявления:  | реклама        |                  |                 |

**Описание**

Продается участок на берегу оз. Волги в д. Заварье Селижаровского района. 30 соток, 2 гектара, подыскал крупный подоплывающий на берегу участок. В доме - газ до полу 100 метров. Хорошая рыбалка круглый год. Возможно деление на несколько участков при постройке. Земля в собственности, без споров. Срочно. Цена сравнительно низкая. ПОР.

## 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 \*







**ПОЛИС № 022-073-003213/19**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003213/19 от 19.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, 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, безлимитным платежом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «21» апреля 2019 г. по «20» апреля 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | <p>Объектом страхования по Договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение обязательств на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не указано, в чью пользу он заключен.</p> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | <p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным третейским решением ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам достигшим (достигающим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Полномочитель страховой компании  
на основании Договора от 25.01.2019г.



(Поталов Е.Ю.)

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2019г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

от 18 сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор



А. С. Бузанин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 18 сентября 2020 г.

Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

Дата выдачи: 03.11.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор

Алексеева А. Ю.

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 03.11.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор

Алексеева А. Ю.

(подпись, печать)

(подпись, печать)





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

Дата выдачи: 03.11.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор

Алексеева А. Ю.  
 (подпись, печать)



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

Дата выдачи: 02.11.2016

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

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

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | 69:29:0132003:135, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 605 кв. м                                                                 |
| дата государственной регистрации:                                    | 02.11.2016                                                                                                                                                                                                                    |
| номер государственной регистрации:                                   | 69-69/015-69/308/001/2016-788/1                                                                                                                                                                                               |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | с 02.11.2016 по 01.05.2007                                                                                                                                                                                                    |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                              |
| основание государственной регистрации:                               | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26.12.2006 №0723-94121589 |

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

Государственный регистратор

(подпись, инициалы)

Александр А. Ю.  
(подпись, инициалы)





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

Дата выдачи: 02.11.2016

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

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

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза "Чайка", кад. № 69:29:0132003:36, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 476 474 кв. м |
| дата государственной регистрации:                                    | 02.11.2016                                                                                                                                                                                                                                                               |
| номер государственной регистрации:                                   | 69-69/015-69/308/001/2016-790/1                                                                                                                                                                                                                                          |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права:        | с 02.11.2016 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                               |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                         |
| основание государственной регистрации:                               | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" от 26/12.2006 №0723-94121589                                            |

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

Государственный регистратор

Алексеева А. Ю.

(подпись, ИП)

(подпись, печать)





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

Дата выдачи: 02.11.2016

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

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

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

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

Государственный регистратор

Алексеева А. Ю.





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 14 500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза "Чайка", ул.Боровая, уч.9

Регистратор

Алексеева А.Ю.



69-AB № 399459



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:57

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-110



Регистратор

Александр А. Ю.



(подпись)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 9 500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, и.п. Гурбаза "Чайка", ул.Родниковая, уч.8

Регистратор

Алексеева А. Ю.



69-AB № 399451



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:49

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-102



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(Подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 9 650 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, н.п.Гурбаза "Чайка", пер.Брусничный, уч.3

Регистратор

Алексеев А. Ю.



(подпись)

69-AB № 399473

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:71

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-124



Регистратор

Алексеева А.Ю.



(подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 9 700 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", ул.Родниковая, уч.2

Регистратор

Алексеева А.Ю.



(подпись)

69-АВ № 399454

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:52

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-105



Регистратор

Алексеева Е.Ю.



(подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", пер.Брусничный, уч.5/1

Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)

69-АВ № 399472



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:70

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-123



Регистратор

Алексеев А. Ю.



(подпись)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал", зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, п.п. Губаза "Чайка", пер.Грибной, уч.4

Регистратор

Алексеева А.Ю.



69-AB № 399474





Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-125



Регистратор

Алексеев А. Ю.



(подпись)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 40 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, н.п.Турбазы "Найка", пер.Лесной, уч.6

Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)

69-АВ № 399448



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:46

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-099



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Сслищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", ул.Боровая, уч.1

Регистратор

Алексеева Л. Ю.



69-AB № 399455

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:53

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-106



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", ул.Боровая, уч.6

Регистратор

Алексеева А.Ю.



69-AB № 399444

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:42

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним - "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-095



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, и.п.Турбаза "Пайка", ул.Родниковая, уч.3

Регистратор

Алексеева А. Ю.



69-AB № 399443



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:41

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-094



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, и.п.Турбаза "Чайка", ул.Родниковая, уч.6

Регистратор

Алексеева А. Ю.



69-АВ № 399452



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:50

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-103



Регистратор

Алексеева А.Г. Ю.



(подпись)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, п. Губаха "Майка", ул.Боровая, уч.3

Регистратор

Алексеева А.Ю.



(подпись)

69-АВ № 399456





Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:54

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-107



Регистратор

Алексеева А.Ю.



(подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10'500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Гурбаза "Чайка", ул. Родниковая, уч.4

Регистратор

Алексеева А. Ю.



69-AB № 399453

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:51

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-104



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 10 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селиженское сельское поселение, и.п.Турбаза "Чайка", пер.Лесной, уч.2

Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)

69-AB № 399450

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:48

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-101



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 11 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, д.Грибная "Чайка", пер.Грибной, уч.1/8

Регистратор

Алексеева А.Ю.



(подпись)

69-AB № 399467





Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:65

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-118



Регистратор

Алексеева А. В.



(подпись)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 11 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", пер.Грибной, уч.3

Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)

69-АВ № 399468



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:66

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-119



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the official named in the text next to it.



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 11 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Гурбазы "Чайка", пер.Грибной, уч.5

Регистратор

Алексеева А.Ю.



69-AB № 399469



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:67

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-120



Регистратор

Алексеева А. Ю.



(подпись)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 11 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, и.п.Турбаза "Цайка", пер.Лесной, уч.10

Регистратор

Алексеева А. Ю.



69-AB № 399446



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:44

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-097



Регистратор

Алексеева А.Ю.



(подпись)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" мая 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-94121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
- Акт приема-передачи от 26.09.2008
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 11 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Гурбаза "Чайка", пер.Лесной, уч.8

Регистратор

Алексеева А. Ю.



69-AB № 399447



Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:45

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
мая 2012 года сделана запись регистрации № 69-69-19/008/2012-098



Регистратор

Алексеева А.Ю.



(подпись)

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ТИТУЛАРИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации недвижимости)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                                     |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  | (наименование объекта недвижимости) |                                          |
| Лист № <u>26.10.2017</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> :     | Всего разделов: <u>69:29:0132003:170</u> |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  | <u>69:29:0132003:170</u>            |                                          |
| Номер кадастрового квартала: <u>69:29:0132003</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                                     |                                          |
| Дата присвоения кадастрового номера: <u>24.10.2017</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                                     |                                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                     |                                          |
| Адрес: <u>Тверская область, Селижаровский район, Селижарские сельские поселение, м.п. Турбел "Чабука", улица Боровая</u>                                                                                                                                                                                                                                             |                  |                                     |                                          |
| Площадь: <u>1899 +/- 12,60 кв. м</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                                     |                                          |
| Кадастровая стоимость, руб.: <u>84391,56</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                                     |                                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: <u>данные отсутствуют</u>                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                                     |                                          |
| Категория земель: <u>Земли населенных пунктов</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                                     |                                          |
| Виды разрешенного использования: <u>для жилищного строительства</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                                     |                                          |
| Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |                                     |                                          |
| Особые отметки: <u>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.</u> |                  |                                     |                                          |
| Получатель выписки: <u>Закранный государственный фонд недвижимости "Прагматик"</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                                     |                                          |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  | (полное наименование должности)     |                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  | Александр А. Ю.                     |                                          |



Раздел 2

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

|                         |          |                          |                       |
|-------------------------|----------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок       |          | Имя объекта недвижимости |                       |
| Лист №                  | Раздел 2 | Всего листов раздела 2:  | Всего листов выписки: |
| 26.10.2017              |          |                          |                       |
| Катастрофический номер: |          | 69-29/0132003-170        |                       |

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                       | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагма" - лица, о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                     | 2.1. Общественная собственность. № 69-29/0132003-170-69/015/2017-1 от 26.10.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. Документ-основание:                                                      | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагма" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 26.12.2006 №00723-94121589;<br>Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007;<br>Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008;<br>Акт приема-передачи от 26.09.2008;<br>Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008;<br>Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008;<br>3.1. Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009;<br>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;<br>Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010;<br>Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010;<br>Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007;<br>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. Турбаза "Чайка", ул. Борова, кал. № 69-29/0132003-170, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 899 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Дата государственной регистрации:                                           | 26.10.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Номер государственной регистрации:                                          | 69-29/0132003-170-69/015/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Срок, на который установлена 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: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Основание государственной регистрации:                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |





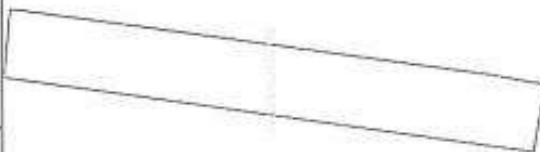
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

|                    |                                 |                                 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Земельный участок  |                                 |                                 |
| Лист № <u>3</u>    | Всего листов раздела <u>3</u> : | Всего разделов: <u>  </u>       |
| 26.10.2017         |                                 | Всего листов выписки: <u>  </u> |
| Кадастровый номер: |                                 | 69:29:0132003:170               |

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Алексеева А. Ю.

подпись: Алексеева А. Ю.

М.П.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«18» сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 \*



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

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

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

159 (110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720